

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

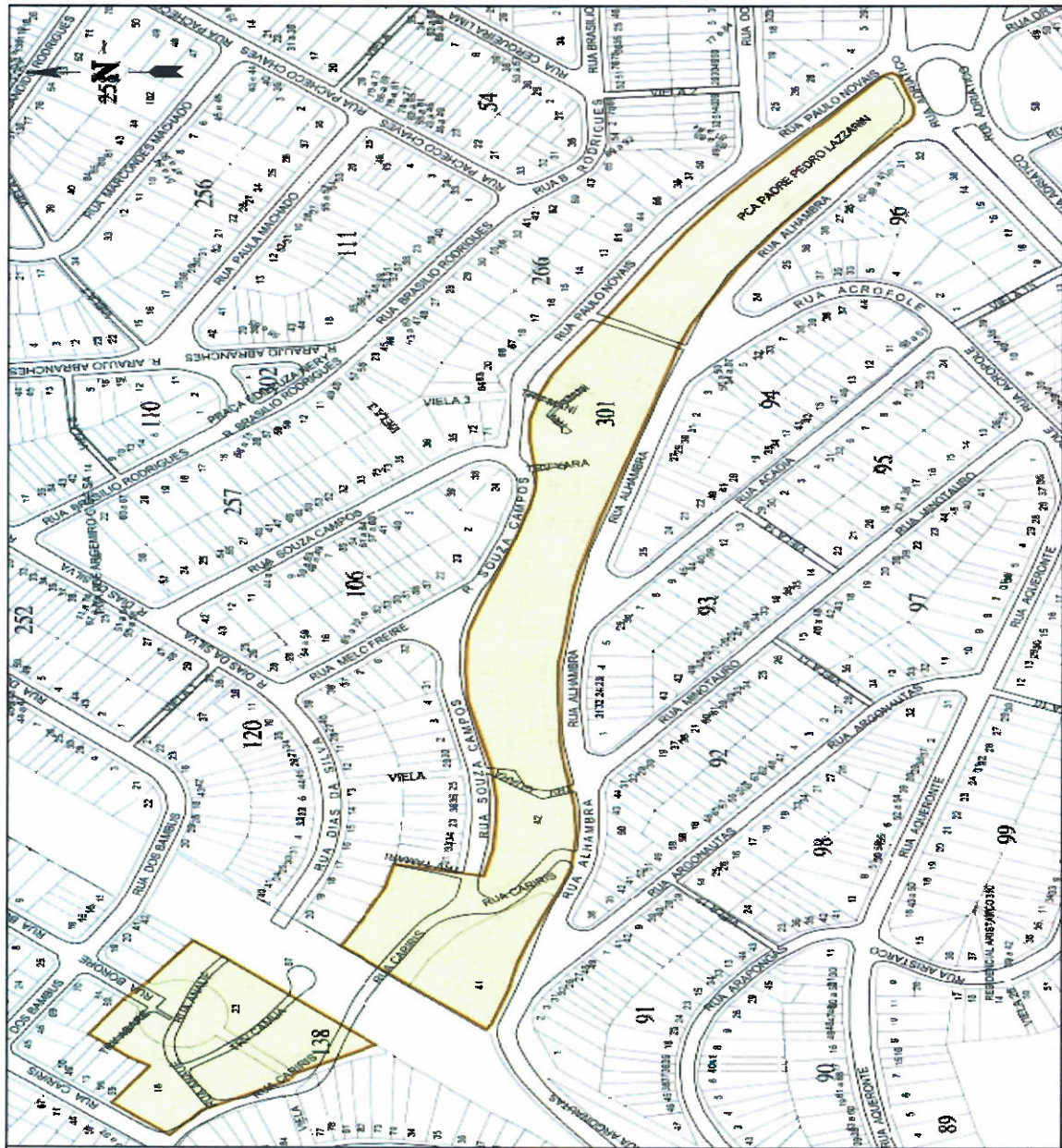
1 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Município de Santo André, através do **Departamento de Regularização Fundiária (DRF)** da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH), necessita da contratação de **serviços técnicos especializados em Regularização Fundiária Urbana (Reurb)** para o **Núcleo Urbano Informal "Vila Junqueira"**. Esta demanda é premente e diretamente impulsionada pelo **Termo de Compromisso nº 1096378-15/2024/MCID/CAIXA/PAC**, que estabelece metas e prazos rigorosos para a regularização de **283 unidades domiciliares** no referido núcleo.

A natureza da Reurb, conforme a **Lei Federal nº 13.465/2017**, exige uma abordagem **multidisciplinar e complexa**, englobando expertises jurídica, urbanística, ambiental, topográfica, de geoprocessamento e social. Embora o DRF possua um corpo técnico qualificado, o volume de 283 domicílios concentrados em um único núcleo, somado à urgência imposta pelas condicionantes do convênio, **excede significativamente a capacidade operacional e quantitativa da equipe interna** para a execução integral de todas as fases da Reurb. Isso inclui desde os levantamentos preliminares e cadastramentos, passando pelas análises técnico-jurídicas, elaboração de projetos, até a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e o suporte ao registro imobiliário.

A ausência da contratação externa comprometerá severamente:

- O **cumprimento das metas pactuadas** no Termo de Compromisso, resultando em potenciais penalidades e inviabilização de futuros repasses federais.
 - A **segurança jurídica das famílias** residentes, perpetuando a situação de informalidade e vulnerabilidade.
 - A **efetivação do direito social à moradia digna** e o acesso a infraestruturas essenciais para a população beneficiada.
- 6



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

ESCALA 1:2.500

C.F.: 13.138.018 e 022
11.301.041 e 042

ZEIS A - 81

NÚCLEO VILA JUNQUEIRA

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL (PCA)

A presente contratação de serviço de Regularização Fundiária do Núcleo Vila Junqueira está alinhada ao planejamento da administração, conforme o disposto no Art. 24 do Decreto Municipal nº 18.243/2024, que estabelece que o planejamento das licitações e contratações e observará as diretrizes das leis orçamentárias e do plano de contratação anual.

A contratação de empresa especializada na prestação dos serviços não tem previsão no Plano de Contratações Anual.

Porém, possui recurso orçamentário e financeiro devidamente previsto na Lei Municipal nº 10.816/2024, que dispõe sobre o Orçamento Geral do Município de Santo André para o exercício de 2025, na Lei Municipal nº 10.831/2025, que dispõe sobre a abertura de crédito adicional no orçamento geral do Município de Santo André e na Lei Municipal nº 10.455/2021, que dispõe sobre o Plano Plurianual PPA 2022-2025. Natureza da despesa: 33.90.40.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os serviços a serem contratados deverão observar rigorosamente os seguintes requisitos essenciais, em estrita consonância com a Lei Federal nº 13.465/2017, seu Decreto regulamentador nº 9.310/2018, e demais normas urbanísticas, ambientais e registrares aplicáveis:

a) Requisitos Técnicos Essenciais:

1. Levantamento Topográfico e Georreferenciamento:

- Execução de levantamento topográfico planialtimétrico cadastral de alta precisão para a área total do núcleo e para cada lote individual, com detalhamento de edificações, sistema viário, infraestrutura existente e limites.
- Produção de plantas e memoriais descritivos georreferenciados (SIRGAS 2000), em conformidade com as normas do INCRA e padrões da ABNT, para cada unidade autônoma e para as áreas públicas resultantes da regularização.
- Criação de base cartográfica digital em ambiente SIG (Sistema de Informações Geográficas), compatível com a infraestrutura de dados espaciais do Município.


2. Análise Dominial e Jurídica:

- Pesquisa exaustiva da cadeia dominial da área, incluindo matrículas, transcrições, títulos precários e documentos possessórios.
- Elaboração de pareceres jurídicos individualizados para cada lote, indicando o enquadramento da Reurb (social – Reurb-S ou específica – Reurb-E), a identificação de eventuais ônus, gravames e a proposição de soluções jurídicas.
- Produção de instrumentos jurídicos necessários, como termos de reconhecimento de posse, compromissos de compra e venda e outros documentos para a instrução processual.

3. Projeto Urbanístico de Regularização:

- Elaboração de projeto de regularização urbanística para o núcleo, englobando parcelamento do solo, demarcação de lotes e áreas públicas, sistema viário (com hierarquização, dimensionamento e acessibilidade), áreas verdes, áreas institucionais e, quando aplicável, áreas de risco ou de preservação.
- O projeto deverá estar em total conformidade com o Plano Diretor Municipal, legislação urbanística vigente, códigos de obras e normas técnicas.

4. Estudos e Licenciamento Ambiental:

- Realização de estudos ambientais conforme a Resolução CONAMA nº 429/2011 e demais normas pertinentes, incluindo, no mínimo, **Diagnóstico**
- 

Socioambiental da área (DSA), identificação de passivos e proposição de medidas mitigadoras e compensatórias.

- Obtenção de todas as licenças, autorizações ou dispensas ambientais necessárias junto aos órgãos competentes (municipais e/ou estaduais).

5. Trabalho Social:

- Execução de ações de mobilização comunitária, comunicação social e participação popular, garantindo a transparência e o engajamento dos beneficiários.
- Realização de cadastramento socioeconômico individualizado e completo das 283 famílias, com coleta de dados e documentação pessoal.
- Promoção de reuniões explicativas, oficinas e atendimento individualizado para esclarecimentos sobre o processo da Reurb, direitos e deveres dos ocupantes.
- Acompanhamento social e mediação de conflitos, quando necessário.

6. Processamento Administrativo da Reurb:

- Organização, compilação e tramitação de toda a documentação técnica (projetos, laudos, memoriais) e jurídica (análises, pareceres, termos) para a instrução completa do Processo de Regularização Fundiária junto ao Município.
- Acompanhamento diligente das análises internas e fornecimento de subsídios para as deliberações dos órgãos municipais responsáveis, visando à emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

7. Apoio ao Registro Imobiliário:

- Preparação minuciosa de toda a documentação necessária para o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) no Cartório de Registro de Imóveis competente, em conformidade com a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73) e as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça.
- Acompanhamento do processo registral até a efetiva abertura das matrículas individualizadas para cada unidade imobiliária regularizada e para as áreas públicas.

b) Requisitos de Qualificação Técnica do Contratado:

1. **Experiência Comprovada:** A empresa deverá demonstrar experiência prévia e atestada na execução de, no mínimo, **3 (três) projetos de Regularização Fundiária Urbana – Reurb** com escopo similar, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, mediante apresentação de atestados de capacidade técnica emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado.
2. **Equipe Multidisciplinar Permanente:** Disponibilidade de equipe técnica qualificada e devidamente registrada nos respectivos conselhos de classe (CREA, CAU, OAB, CFESS, CRBio), com comprovação de vínculo empregatício ou de prestação de serviços. A equipe mínima exigida deverá ser composta por:
 - **Engenheiro Agrimensor/Cartógrafo:** Responsável técnico pelos levantamentos topográficos e georreferenciamento.
 - **Engenheiro Civil/Arquiteto e Urbanista:** Responsável técnico pela elaboração do projeto urbanístico.
 - **Advogado:** Responsável técnico pelas análises dominiais, pareceres jurídicos e instrumentação processual.



- **Assistente Social:** Responsável técnico pelo trabalho social, mobilização e cadastramento.
- **Biólogo/Engenheiro Ambiental:** Responsável técnico pelos estudos e licenciamento ambiental.

c) Requisitos de Prazo:

- Conclusão de todas as etapas da Reurb para os 283 domicílios, culminando com a emissão da CRF por parte do Município, em prazo **não superior a 24 (vinte e quatro) meses**, contados a partir da Ordem de Início dos Serviços (OIS).
- Estabelecimento de cronograma físico-financeiro detalhado com metas intermediárias para cada etapa crítica do processo.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa das quantidades a serem contratadas é diretamente proporcional ao número de unidades domiciliares no Núcleo Vila Junqueira e à área do mesmo. Os serviços serão medidos preferencialmente por **entregáveis e resultados alcançados**, com indicadores de progresso por etapa.

Principais quantidades e estimativas:

- **Número de domicílios a regularizar:** 283 unidades.
- **Área do Núcleo:** 22.310,00 m² (vinte e dois mil, trezentos e dez metros quadrados) e, com o entorno, área de 25.657,00 m² (vinte e cinco mil, seiscentos e cinquenta e sete metros quadrados).
- **Levantamentos Topográficos:** 1 levantamento topográfico planialtimétrico cadastral do perímetro do núcleo e 283 levantamentos individuais de lotes (com edificações).
- **Peças Gráficas:** 1 planta geral do núcleo e 283 plantas individuais de parcelamento e localização dos lotes.
- **Memoriais Descritivos Georreferenciados:** 1 memorial descritivo para o perímetro do núcleo e 283 memoriais descritivos individualizados por lote.
- **Projetos Urbanísticos:** 1 Projeto de Regularização Urbanística para o núcleo.
- **Atendimento Social/Cadastramento:** 283 cadastros socioeconômicos completos, com atendimento presencial e digital.
- **Processos de Reurb:** 283 processos individuais para instrução, tramitação e emissão de CRF.
- **Apoio ao Registro:** 283 kits documentais para registro da CRF e abertura de matrículas individualizadas.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado para a contratação dos serviços de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) do Núcleo Vila Junqueira foi realizado de forma abrangente, visando identificar as melhores práticas e as opções de soluções disponíveis. Foram consultados dados de contratações similares, editais públicos e sondagem junto a fornecedores especializados. Dentre estes, o contrato n° 68/2024 do Estado de Santa Catarina¹, o Contrato n° 67/2025 da Prefeitura de Quixabeira/BA² e do Fundo Municipal de Habitação

¹ <https://pncp.gov.br/app/contratos/83102772000161/2024/202>

² <https://pncp.gov.br/app/editais/16443723000103/2025/81>

de Herval D'Oeste/SC³. Este estudo aprofundado permitiu mapear três opções principais de execução que poderiam endereçar a demanda do município, cada uma com suas justificativas técnicas e financeiras.

Opção 1: Contratação de Empresa Especializada para Solução Integrada

Esta opção consiste na contratação de uma única empresa para executar todas as fases e atividades da Reurb, desde o diagnóstico inicial até o apoio ao registro das matrículas individualizadas, conforme detalhado no item 7 deste ETP.

Justificativa Técnica:

- **Gestão Simplificada:** Um único ponto de contato para o Município, otimizando a comunicação e a fiscalização do contrato. A responsabilidade por todas as etapas recai sobre um único fornecedor.
- **Integração e Padronização:** Garante a coesão entre as diversas disciplinas (jurídica, urbanística, social, ambiental, topográfica), evitando desalinhamentos e retrabalhos. Os padrões técnicos e a qualidade das entregas são consistentes.
- **Eficiência e Celeridade:** O fluxo de trabalho é otimizado, sem a necessidade de interface entre diferentes empresas, o que agiliza o processo e é crucial para o cumprimento dos prazos do Termo de Compromisso.
- **Capacidade Multidisciplinar:** Empresas especializadas nesse modelo já possuem equipes multidisciplinares completas e experientes, prontas para atuar.

Justificativa Financeira:

- **Economia de Escala:** A contratação de um volume grande de serviços com um único fornecedor geralmente resulta em preços unitários mais competitivos, devido à economia de escala na mobilização de equipes, equipamentos e na gestão de projetos.
- **Redução de Custos Indiretos:** Menor custo administrativo para o Município, com menos processos licitatórios, contratos a gerenciar e fiscalizações a coordenar.

Opção 2: Contratação de Empresas Especializadas por Etapas ou Disciplinas (Solução Fragmentada)

Nesta opção, o Município contrataria diferentes empresas para cada etapa ou área de conhecimento da Reurb (ex: uma empresa para topografia, outra para trabalho social, uma banca de advogados para a parte jurídica, etc.).

Justificativa Técnica:

- **Flexibilidade na Escolha de Especialistas:** Permite selecionar empresas que são "as melhores" em cada disciplina específica.
- **Diluição de Riscos Operacionais:** Eventuais falhas em uma etapa não comprometem diretamente as demais, podendo ser tratadas de forma isolada por diferentes contratadas.

Justificativa Financeira:

- **Potencialmente Maiores Custos Unitários:** A fragmentação dos contratos geralmente inviabiliza a obtenção de economia de escala, podendo resultar em custos unitários mais altos para cada serviço isolado.

³ <https://pncp.gov.br/app/contratos/82939430000138/2025/305>



- **Aumento de Custos Indiretos:** Multiplica os processos licitatórios, a gestão de contratos e as equipes de fiscalização, elevando os custos administrativos e de coordenação para o Município.

Opção 3: Execução Parcial com Equipe Interna e Contratação Complementar (Solução Híbrida)

Neste modelo, o Departamento de Regularização Fundiária (DRF) realizaria parte das atividades internamente (ex: cadastramento social e análise jurídica inicial), contratando empresas para as fases que exigem maior volume ou expertise específica (ex: levantamento topográfico, projeto urbanístico, apoio ao registro).

Justificativa Técnica:

- **Aproveitamento da Capacidade Interna:** Valoriza e emprega a expertise já existente no corpo técnico municipal.
- **Maior Controle Direto:** Permite que o Município mantenha um controle mais direto sobre as etapas consideradas estratégicas ou mais sensíveis.


Justificativa Financeira:

- **Economia na Contratação Externa (potencial):** Redução do escopo da contratação externa, o que, em tese, diminuiria o valor total do contrato.
- **Custos Ocultos e Oportunidade:** Exige uma reestruturação e intensificação do uso dos recursos humanos internos, com potencial sobrecarga da equipe e desvio de foco de outras atividades estratégicas do Departamento. Pode gerar custos de oportunidade devido à lentidão ou inexperiência em certas fases.
- **Risco de Descumprimento do Convênio:** A sobrecarga da equipe interna pode inviabilizar o cumprimento do prazo de 24 meses do Termo de Compromisso, colocando em risco o convênio.

Escolha da Solução Mais Viável para o Município

Considerando as justificativas técnicas, financeiras e operacionais, a **Opção 1: Contratação de Empresa Especializada para Escopo Total (Solução Integrada)** é a mais viável e recomendada para o Município de Santo André, para a Regularização Fundiária do Núcleo Vila Junqueira.

Esta escolha se fundamenta principalmente nos seguintes pontos:

1. **Complexidade e Urgência:** A Reurb é um processo inerentemente complexo e multidisciplinar. A integração total sob uma única empresa otimiza o fluxo de trabalho e acelera o cumprimento do prazo de 24 meses, que é crucial em função do Termo de Compromisso nº 1096378-15/2024/MCID/CAIXA/PAC.
 2. **Economia de Escala e Otimização de Recursos:** A contratação completa tende a ser mais econômica e eficiente no longo prazo, ao evitar a multiplicação de custos administrativos e operacionais que ocorreriam com a fragmentação.
 3. **Redução de Riscos de Gestão:** Centralizar a responsabilidade em um único contratado minimiza os riscos de falhas de comunicação, sobreposição de atribuições e dificuldades de coordenação entre múltiplas empresas, um cenário comum em contratações parceladas de objetos interdependentes.
 4. **Foco da Equipe Interna:** Permite que o Departamento de Regularização Fundiária se dedique à gestão estratégica, fiscalização e validação das entregas, sem sobrecarregar sua equipe com a execução operacional, que excede sua capacidade quantitativa para o volume de 283 domicílios.
- 

A contratação integrada assegura a **segurança jurídica, a eficiência na execução e a maximização do retorno do investimento** público, garantindo que as famílias do Núcleo Vila Junqueira obtenham a tão esperada segurança da posse e da propriedade em tempo hábil.

6 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Com base no levantamento de mercado e nas quantidades estimadas, o valor total estimado para a contratação dos serviços de Regularização Fundiária do Núcleo Vila Junqueira é de aproximadamente **R\$ 172.335,68 (cento e setenta e dois mil, trezentos e trinta e cinco reais e sessenta e oito centavos)**, sendo R\$ 168.335,68 (cento e sessenta e oito mil, trezentos e trinta e cinco reais e sessenta e oito centavos) de Verba de Repasse do citado Termo de Compromisso e R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) de Verba de Contrapartida do Município de Santo André, conforme planilhas anexas. Este valor preliminar foi apurado considerando:

- A complexidade inerente às diversas etapas do processo de Reurb (jurídica, urbanística, ambiental, social e registral).
- A necessidade de uma equipe multidisciplinar altamente qualificada e com experiência.
- Os custos médios praticados por empresas especializadas em Reurb para volumes similares de domicílios e portes de núcleo.
- A proporcionalidade entre o número de lotes e a extensão das áreas comuns.

O valor estimado é decorrente de determinação do **Ministério das Cidades para o Termo de Compromisso firmado entre a União e o Município de Santo André**, no âmbito do programa Novo PAC.

Esse valor contempla todas as etapas do projeto de REURB previstas no programa, e o prazo de execução dos serviços, sendo de 24 (vinte e quatro) meses.

A precificação detalhada será consolidada no Termo de Referência (TR), após a definição mais precisa dos entregáveis de cada etapa e a aplicação das metodologias de orçamento.

7 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta para a regularização do Núcleo Urbano Informal "Vila Junqueira" em Santo André envolve a **contratação de uma empresa especializada** para executar, de forma integrada e sob a supervisão do Departamento de Regularização Fundiária, atividades essenciais da Regularização Fundiária Urbana (Reurb), conforme a Lei Federal nº 13.465/2017. O fluxo de trabalho planejado para a contratada abrange as seguintes etapas detalhadas:

1. Apresentação para a Comunidade para Início dos Trabalhos

Esta é a etapa inicial de **mobilização social e comunicação**. A empresa contratada será responsável por organizar e conduzir reuniões com os moradores do Núcleo Vila Junqueira.

Deverá apresentar a equipe técnica multidisciplinar da contratada, o cronograma geral do projeto, os objetivos da Reurb, as fases do processo, os benefícios esperados para a comunidade e os direitos e deveres dos ocupantes. Utilizar linguagem acessível e recursos visuais (mapas, apresentações).

Deverá esclarecer os fundamentos legais da Reurb (Lei nº 13.465/2017), a importância da participação da comunidade e o papel do Município e da empresa contratada no processo. Informar sobre a necessidade de coleta de dados e documentos, garantindo a privacidade das informações.

2. Projeto Urbanístico de Regularização

Esta etapa consiste na elaboração técnica do plano físico de ordenamento do núcleo.

Elaborar o **Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária** do Núcleo Vila Junqueira. Isso inclui levantamentos topográficos planialtimétricos cadastrais de alta precisão de todo o perímetro do núcleo e de cada lote, com georreferenciamento no sistema SIRGAS 2000. O projeto deverá detalhar o parcelamento do solo, a demarcação de lotes e das novas áreas públicas (sistema viário, áreas verdes, áreas institucionais), a proposta de adequação de infraestrutura básica (água, esgoto, drenagem, energia, iluminação pública), e a identificação de áreas de risco ou de preservação. O projeto deve estar em estrita conformidade com o Plano Diretor Municipal, legislação urbanística e ambiental vigentes, e códigos de obras municipais.

O projeto urbanístico é a base para a formalização das novas unidades imobiliárias e das áreas públicas. Juridicamente, ele deve subsidiar a elaboração dos memoriais descritivos dos lotes e das áreas públicas, essenciais para o registro imobiliário. Além disso, a empresa deverá identificar quaisquer desapropriações ou indenizações necessárias para a implantação do projeto urbanístico, se for o caso.

Rigores Técnicos:

1. Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral (LTPC):

- ✓ **Precisão e Georreferenciamento:** O LTPC deve ser executado com equipamentos de alta precisão (RTK, Estação Total ou equivalente) e georreferenciado ao **Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas (SIRGAS 2000)**, conforme as normas do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) para certificação de imóveis rurais (adaptado para o contexto urbano da Reurb) e os padrões da Infraestrutura Nacional de Dados Espaciais (INDE).
- ✓ **Escala Adequada:** A escala do levantamento deve ser compatível com o nível de detalhe exigido para a regularização fundiária urbana, geralmente 1:500 ou 1:1.000, permitindo a representação precisa de lotes, edificações, sistema viário e infraestrutura.
- ✓ **Elementos Representados:** O levantamento deve incluir pontos de apoio geodésicos, limites do núcleo, curvas de nível, perfil longitudinal e seções transversais das vias (existentes e propostas), localização de edificações e benfeitorias, marcos de infraestrutura (postes, hidrantes, redes), corpos d'água, áreas verdes, e elementos de vegetação significativa.
- ✓ **Base Cartográfica Digital:** Criação de uma base cartográfica vetorial em ambiente de Sistema de Informações Geográficas (SIG), compatível com os sistemas de geoprocessamento da Prefeitura de Santo André (ex: formato .shp, .dwg), facilitando a integração de dados e a gestão territorial futura.

2. **Elaboração do Projeto Urbanístico:**

- ✓ **Setorização e Zoneamento:** Definição clara dos perímetros das glebas e lotes a serem regularizados, das áreas públicas (sistema viário, praças, áreas verdes institucionais) e, se aplicável, áreas de uso especial.
- ✓ **Desenho do Sistema Viário:** Proposição ou adequação das vias de circulação, com indicação de hierarquia (arterial, coletora, local), largura das faixas de rodagem e passeios, raios de curva, rampas de acessibilidade e demarcação de calçadas.
- ✓ **Parcelamento do Solo:** Demarcação individualizada dos lotes, com indicação de dimensões, confrontações e área, buscando otimizar o aproveitamento do solo e minimizar remoções.
- ✓ **Infraestrutura Básica:** Propostas para adequação ou implantação de redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário (com destinação final adequada), drenagem pluvial, energia elétrica, iluminação pública e, se necessário, coleta e destinação de resíduos sólidos.
- ✓ **Áreas Institucionais e Verdes:** Identificação e demarcação de áreas para equipamentos públicos (saúde, educação, lazer) e áreas verdes, conforme legislação urbanística e ambiental.
- ✓ **Representação Gráfica:** Produção de plantas de situação, localização, levantamento, urbanismo proposto, quadro de áreas, gráficos e memoriais descritivos, conforme normas da ABNT e diretrizes dos órgãos de registro imobiliário.

Rigores Jurídicos:

1. **Conformidade Legal:**

- ✓ **Lei Federal nº 13.465/2017 (Reurb):** O projeto deve seguir os princípios e requisitos da lei, distinguindo a Reurb de outras modalidades de parcelamento do solo e garantindo que o núcleo se enquadre nos tipos de Reurb (Reurb-S ou Reurb-E).
- ✓ **Legislação Municipal:** Estrita observância ao **Plano Diretor Municipal de Santo André**, Lei de Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras, Código de Posturas e demais normas urbanísticas municipais. Qualquer divergência deve ser justificada tecnicamente e, se necessário, acompanhada de proposta de adequação ou solicitação de exceção devidamente fundamentada.
- ✓ **Legislação Ambiental:** Respeito às Áreas de Preservação Permanente (APPs), normas de zoneamento ambiental e demais leis federais, estaduais e municipais de proteção ambiental. O projeto deve prever soluções que garantam a proteção e, se necessário, a recuperação ambiental das áreas sensíveis.

2. **Documentação para Registro:**





- ✓ O Projeto Urbanístico, uma vez aprovado pelo Município, servirá de base para a elaboração de **memoriais descritivos georreferenciados para cada lote e para as áreas públicas**, que são peças fundamentais para o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e a abertura das matrículas individualizadas no Cartório de Registro de Imóveis.
- ✓ Qualquer alteração em glebas registradas anteriormente, como desmembramentos, remembramentos ou redefinição de perímetros, deve ser claramente justificada e respaldada juridicamente para fins registrais.

3. Estudo Técnico Ambiental

Esta etapa foca na análise e adequação ambiental do núcleo.

Deverá realizar o **Estudo Técnico Ambiental da área (ETA)**, que pode ser um Diagnóstico Socioambiental (DSA) ou estudo similar, conforme a necessidade e a legislação aplicável (e.g., Resolução CONAMA nº 429/2011). O estudo deverá identificar passivos ambientais, áreas de risco geológico, hidrológico ou ambiental, e propor medidas mitigadoras e compensatórias, além de apresentar alternativas para a regularização ambiental do núcleo. Inclui a obtenção de todas as licenças, autorizações ou dispensas ambientais necessárias junto aos órgãos competentes (municipais e/ou estaduais).

O estudo ambiental deve embasar o enquadramento jurídico ambiental da área, garantindo que a regularização fundiária cumpra as normativas de proteção ao meio ambiente. A documentação produzida servirá para instruir os processos de licenciamento ambiental e para a posterior emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), que exige a comprovação da conformidade ambiental.

4. Eleição da COMUL (Comissão Municipal de Regularização Fundiária e Urbana)

Esta etapa envolve a formalização da participação da comunidade. *Nota: A COMUL é um nome genérico.*

A contratada auxiliará a comunidade na organização e realização de assembleias para a eleição da Comissão de Moradores para a Regularização Fundiária e Urbana (COMUL) ou instância representativa similar. Orientar a comunidade sobre a importância da COMUL como canal de comunicação e representação dos interesses dos beneficiários durante todo o processo da Reurb.

A COMUL, embora não tenha poder deliberativo na Reurb, é um instrumento de **participação social**, conforme previsto na Lei nº 13.465/2017. A formalização de sua eleição e atuação confere legitimidade e transparência ao processo, além de fortalecer o diálogo entre a administração pública, a empresa e os moradores. A empresa deverá elaborar a ata de eleição da COMUL e outros documentos formais necessários para sua constituição e reconhecimento pelo município.

5. Proposta de Plano de Urbanização e Regularização Jurídica

Esta é a etapa central de consolidação das informações técnicas e jurídicas em um plano abrangente.

Com base nos levantamentos topográficos, estudos ambientais e informações urbanísticas, a contratada deverá desenvolver a **Proposta Final do Plano de**

Urbanização, que integra o Projeto Urbanístico e as diretrizes ambientais. Concomitantemente, será elaborada a **Proposta de Regularização Jurídica**, que inclui a análise dominial aprofundada de cada lote e do núcleo, identificação da cadeia dominial, qualificação dos títulos e posse, e a definição do enquadramento da Reurb (Reurb-S ou Reurb-E), com as respectivas justificativas técnicas.

A proposta de regularização jurídica deve apresentar soluções para a superação de eventuais óbices registrais e dominiais, como a necessidade de reconhecimento de posse, usucapião administrativa ou desapropriação. Serão produzidos os **instrumentos jurídicos** (e.g., termos de reconhecimento de posse, declarações, pareceres) que, juntamente com o plano urbanístico e ambiental, instruirão o **Requerimento de Reurb** ao Município.

Rigores Técnicos:

1. **Integração de Dados:**

- ✓ **Compatibilização:** Consolidação do Projeto Urbanístico (item 2) com os resultados do Estudo Técnico Ambiental (item 3) e as informações do Cadastro Social (item 7), assegurando que o plano proposto seja técnica e ambientalmente viável e socialmente adequado às famílias residentes.
- ✓ **Plano de Intervenções:** Detalhamento das intervenções necessárias para a adequação urbanística e ambiental do núcleo, incluindo um cronograma físico-financeiro estimado para a execução das obras e serviços de infraestrutura (mesmo que sejam de responsabilidade futura do Município).

2. **Relatório Técnico Detalhado:**

- ✓ Elaboração de um relatório técnico conclusivo que compile todos os levantamentos, diagnósticos, estudos e projetos realizados, apresentando a solução integrada para o núcleo.
- ✓ Análise da situação atual e proposta de situação futura, com justificativas para as soluções adotadas, especialmente em casos de desmembramentos complexos, remanejamentos ou necessidade de intervenções em áreas de risco.

Rigores Jurídicos:

1. **Análise Dominial Aprofundada:**

- ✓ **Pesquisa de Matrículas e Transcrições:** Levantamento exaustivo de todas as matrículas e transcrições envolvidas na cadeia dominial da área a ser regularizada, identificando eventuais sobreposições, descontinuidades ou óbices registrais.
- ✓ **Qualificação da Posse:** Análise da qualidade da posse dos ocupantes, verificando o tempo de ocupação, a pacificidade, o caráter pro-moradia e a inexistência de vícios que impeçam o reconhecimento da posse ou a titulação.
- ✓ **Identificação de Titulares:** Apuração dos titulares de domínio, confrontantes e demais interessados para fins de notificação, conforme exigido pela Lei da Reurb.
- ✓ **Pareceres Jurídicos:** Elaboração de pareceres jurídicos individualizados para cada lote e para o núcleo como um todo, que justifiquem o enquadramento na Reurb (Reurb-S ou Reurb-E), a superação de óbices e a legalidade das propostas de regularização.

2. **Elaboração dos Instrumentos Jurídicos:**

- ✓ **Minutas de Documentos:** Preparação de todas as minutas de documentos legais necessários para a instrução do processo de Reurb, incluindo:
 - **Requerimento de Reurb:** Documento formal dirigido ao Município, solicitando a instauração do processo de regularização.
 - **Termos de Reconhecimento de Posse:** Se aplicável, elaboração de termos que formalizem a posse dos ocupantes, baseados na análise da cadeia dominial e dos documentos de posse.
 - **Declarações de Confrontantes:** Minutas para coleta de anuência ou notificação de confrontantes, conforme a situação registral.
 - **Justificativas para Desapropriação/Permuta:** Caso o projeto urbanístico demande a desapropriação de pequenas porções de imóveis de terceiros ou permutas para adequação do sistema viário, a empresa deverá instruir juridicamente essas ações.
 - **Outros Documentos:** Quaisquer outros documentos exigidos pela Lei da Reurb ou pelas normas registrais para a completa instrução do processo.

3. **Montagem do Processo Administrativo da Reurb:**

- ✓ Compilação de toda a documentação técnica (plantas, memoriais, estudos ambientais, relatórios) e jurídica (pareceres, termos, minutas de CRF) em um **processo administrativo formalizado**, seguindo a ordem e os requisitos estabelecidos na legislação da Reurb e nos procedimentos internos da Prefeitura de Santo André.
- ✓ A empresa será responsável por garantir que o processo esteja completo e em conformidade para ser protocolado e analisado pelos órgãos competentes do município, visando à emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).


As etapas previstas nos itens **2. Projeto Urbanístico de Regularização** e **5. Proposta de Plano de Urbanização e Regularização Jurídica** devem ser detalhadas e executadas com o rigor técnico e jurídico exigido, formando a espinha dorsal para que a Reurb seja bem-sucedida, garantindo que o direito à moradia digna seja efetivado com segurança jurídica e qualidade urbanística para as famílias do Núcleo Vila Junqueira.

6. **Reunião com a Comunidade sobre os Trabalhos Realizados, Preparação para o Cadastro Social e Orientações Finais**

Esta etapa é crucial para a validação social e a preparação para o cadastro.

Realizar reunião(ões) com a comunidade para apresentar os resultados dos trabalhos técnicos e jurídicos desenvolvidos até o momento, incluindo o **Projeto Urbanístico proposto** e o **enquadramento jurídico da Reurb**. Abrir espaço para dúvidas, sugestões e pequenos ajustes, se pertinentes e tecnicamente viáveis. Iniciar a fase de preparação para o cadastro social, explicando a importância da coleta de documentos, a proteção dos dados pessoais e os procedimentos para o agendamento ou atendimento.

Reafirmar os direitos dos moradores e a finalidade da Reurb. Obter o **aval informal da comunidade** sobre as propostas, o que fortalecerá a legitimidade do processo e minimizará objeções futuras. Fornecer informações claras sobre os documentos necessários e as implicações jurídicas da falta de apresentação de documentos.



7. Cadastro Social com Coleta de Documentos e Listagem dos Ocupantes

Esta é a etapa de coleta de dados dos beneficiários.

Executar o **Cadastro Social completo e individualizado** das 283 famílias do Núcleo Vila Junqueira. Isso inclui a coleta de dados socioeconômicos, informações sobre as edificações (tipo, área, uso), bem como a **coleta e digitalização de todos os documentos pessoais e de posse dos ocupantes** (RG, CPF, comprovante de endereço, comprovante de estado civil, certidão de nascimento/casamento, comprovantes de posse como contratos, recibos, contas de consumo, etc.). A empresa deverá criar um banco de dados organizado e seguro, compatível com os sistemas utilizados pelo Município.

A coleta de documentos é fundamental para a **legitimação dos ocupantes** e para a instrução dos processos individuais de regularização. A empresa deverá orientar os moradores sobre a validade e a necessidade de cada documento, e garantir a conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD). A **listagem final dos ocupantes** será um dos anexos mais importantes para a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) pelo Município e, posteriormente, para o registro das matrículas individualizadas no Cartório de Registro de Imóveis.

O Departamento de Regularização Fundiária (DRF) do Município de Santo André atuará na **gestão, fiscalização e validação de todas as etapas e entregas da contratada**, garantindo a conformidade legal e a qualidade dos serviços prestados. A empresa contratada será responsável pela execução operacional e técnica, liberando a equipe interna para a gestão estratégica e o controle.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

A contratação **NÃO SERÁ PARCELADA**, justificando-se a adjudicação do objeto na sua integralidade, devido aos seguintes fundamentos técnicos, econômicos e de gestão:

1. **Complexidade e Interdependência Intrínseca:** As diversas dimensões da Reurb (jurídica, urbanística, ambiental, social, topográfica e registral) são intrinsecamente interligadas e interdependentes. O parcelamento em múltiplos contratos, para cada área de conhecimento, criaria uma complexidade exponencial na gestão e fiscalização, gerando potenciais falhas de comunicação, sobreposição de responsabilidades, retrabalhos e atrasos significativos. A Reurb é um processo contínuo que exige fluidez entre as etapas.
2. **Economia de Escala e Otimização de Custos:** A contratação de uma única empresa para o escopo completo tende a gerar economia de escala, com custos unitários por domicílio potencialmente menores do que a soma de múltiplos contratos fragmentados. A mobilização de equipes e equipamentos seria otimizada sob uma única coordenação.
3. **Responsabilidade Única e Mitigação de Riscos:** Atribuir a responsabilidade pela totalidade do processo a uma única empresa simplifica a gestão do contrato, a comunicação e a resolução de eventuais problemas. Isso minimiza o risco de "empurra-empurra" de responsabilidades entre diferentes contratadas, garantindo um único ponto de contato para a Prefeitura.
4. **Eficiência e Celeridade no Cumprimento de Metas:** A gestão centralizada por um único fornecedor otimiza os fluxos de trabalho, evita a duplicação de esforços



e acelera o processo como um todo. Este é um fator crítico para o cumprimento dos prazos e metas estabelecidos no Termo de Compromisso com o MCID/CAIXA/PAC, que possui condicionantes de execução.

5. **Padronização Técnica e Qualidade:** Uma única equipe multidisciplinar garante a padronização dos métodos de trabalho, dos padrões de qualidade das entregas (projetos, laudos, cadastros) e a coerência entre as diferentes fases do processo, evitando inconsistências.

9 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação dos serviços de Reurb para o Núcleo Vila Junqueira almeja a concretização dos seguintes resultados estratégicos e de impacto social:

- **Emissão de 283 Certidões de Regularização Fundiária (CRF):** Proporcionar a segurança jurídica da posse e, subsequentemente, da propriedade para 283 famílias residentes no Núcleo Vila Junqueira, conferindo-lhes plenos direitos inerentes à propriedade.
- **Incorporação do Núcleo ao Ordenamento Urbano Formal:** Integrar formalmente o Núcleo Vila Junqueira à malha urbana planejada de Santo André, permitindo o acesso pleno a serviços públicos essenciais, infraestrutura urbana e investimentos públicos regulares.
- **Cumprimento Integral do Termo de Compromisso:** Atender às metas, prazos e condicionantes estabelecidos no Convênio MCID/CAIXA/PAC, assegurando a liberação e manutenção dos recursos federais, bem como a boa imagem e credibilidade do Município perante os órgãos de fomento.
- **Redução da Informalidade Fundiária e do Déficit Habitacional:** Contribuir significativamente para a diminuição do passivo de informalidade fundiária no Município, promovendo o acesso à moradia digna e regular.
- **Melhoria da Qualidade de Vida e Valorização Patrimonial:** Impactar positivamente a vida dos moradores, permitindo o acesso a linhas de crédito (para melhorias habitacionais), a realização de benfeitorias nos imóveis e a valorização patrimonial de seus bens, além de promover o senso de pertencimento.
- **Fortalecimento da Gestão Urbana e Ambiental:** Oferecer ao poder público dados atualizados e georreferenciados para o planejamento e a gestão urbana e ambiental do território.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

As seguintes providências, essenciais para a conformidade legal e a eficácia da contratação, deverão ser tomadas antes da celebração do contrato:

1. **Aprovação deste ETP:** Aprovação formal e em todas as instâncias deliberativas competentes deste Estudo Técnico Preliminar, considerando que o Documento de Oficialização da Demanda já foi aprovado.
2. **Elaboração do Termo de Referência (TR):** Detalhamento exaustivo do escopo dos serviços, especificação técnica dos entregáveis, critérios de medição e pagamento, metodologia de fiscalização, prazos e penalidades. O TR deve ser o documento balizador da futura licitação.
3. **Estimativa Detalhada de Preços e Referencial de Custos:** Realização de pesquisa de preços minuciosa e formal, com a elaboração de orçamento estimado

da contratação, utilizando fontes diversas (painéis de preços, contratos similares, consulta a fornecedores). Este orçamento servirá como base para a aceitabilidade das propostas.

4. **Alocação Orçamentária e Financeira:** Garantia da plena disponibilidade orçamentária (com a dotação específica) e financeira para cobrir os custos totais da contratação, conforme Lei Orçamentária Anual (LOA).
5. **Análise Jurídica Pré-contratual:** Análise e parecer conclusivo da Assessoria Jurídica da Prefeitura sobre todos os documentos pré-contratuais (DOD, ETP, TR e, posteriormente, edital de licitação), garantindo a conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e demais normativas.
6. **Definição e Capacitação da Equipe de Gestão e Fiscalização do Contrato:** Designação formal da equipe de servidores municipais responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato, com as devidas capacitações em Reurb e gestão de contratos públicos.

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há contratações diretamente correlatas ou interdependentes que sejam pré-requisitos para a formalização da presente contratação dos serviços de Reurb.

No entanto, é crucial destacar que, após a conclusão dos serviços e a emissão das Certidões de Regularização Fundiária (CRFs) pela empresa contratada, o Município deverá realizar os encaminhamentos necessários para as seguintes etapas subsequentes:

- **Registro no Cartório de Registro de Imóveis:** O processo de registro das CRFs e a abertura das matrículas individualizadas são a etapa final para a plena regularização da propriedade. Este processo demandará a interface ativa do Município com os cartórios de registro de imóveis, incluindo o fornecimento da documentação validada.
- **Ações de Infraestrutura Urbana:** A regularização fundiária abre caminhos e legitima futuras contratações de obras de infraestrutura (e.g., saneamento básico, pavimentação, iluminação pública, microdrenagem) no núcleo, a serem planejadas e executadas em conjunto com outras secretarias e órgãos municipais, visando à integração plena da área na cidade.

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

A regularização fundiária de núcleos urbanos informais, quando bem planejada e executada, gera **impactos ambientais predominantemente positivos e transformadores**:

- **Ordenamento Territorial e Sustentabilidade:** Contribui para o planejamento e a gestão ambiental do território, desestimulando novas ocupações irregulares em áreas de risco, de proteção ambiental ou em locais inadequados, e promovendo o uso e ocupação do solo de forma sustentável.
- **Melhoria Sanitária e Ambiental:** Viabiliza a implantação de infraestrutura de saneamento básico (redes de água, esgoto, drenagem pluvial, coleta de resíduos), com conseqüente redução significativa da poluição de corpos d'água, do solo e do subsolo, melhorando a saúde pública.





- **Mitigação de Riscos e Segurança Humana:** Através da identificação e, se necessário, do remanejamento de ocupações em áreas de risco geológico, hidrológico ou ambiental, protege vidas e o patrimônio, reduzindo vulnerabilidades a desastres naturais.
- **Conscientização e Educação Ambiental:** As ações de trabalho social da Reurb podem incluir campanhas de conscientização ambiental com os moradores, incentivando práticas sustentáveis e a conservação dos recursos naturais locais.
- **Recuperação de Áreas Degradadas:** Em casos específicos, a Reurb pode prever projetos de recuperação de áreas ambientalmente degradadas dentro do núcleo.

Os **estudos ambientais específicos** a serem realizados pela empresa contratada (ex: Diagnóstico Socioambiental) terão como objetivo fundamental a identificação e a proposição de medidas para mitigar quaisquer impactos negativos pontuais, garantindo a conformidade com a legislação ambiental vigente e as boas práticas de sustentabilidade e responsabilidade socioambiental.

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação de serviços técnicos especializados para a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) do Núcleo Vila Junqueira é considerada **TOTALMENTE VIÁVEL** e estrategicamente imperativa, sob todos os aspectos analisados:

- **Viabilidade Técnica:** O mercado de serviços de Reurb no Brasil é maduro e dispõe de empresas com a expertise, a equipe multidisciplinar e a capacidade técnica comprovada necessárias para executar os complexos serviços exigidos.
- **Viabilidade Econômico-Financeira:** Há previsão orçamentária e financeira na Lei Municipal nº 10.816/2024, que dispõe sobre o Orçamento Geral do Município de Santo André para o exercício de 2025, na Lei Municipal nº 10.831/2025, que dispõe sobre a abertura de crédito adicional no orçamento geral do Município de Santo André e na Lei Municipal nº 10.455/2021, que dispõe sobre o Plano Plurianual PPA 2022-2025, e os recursos estão assegurados via Termo de Compromisso nº 1096378-15/2024/MCID/CAIXA/PAC. A estimativa de custos preliminar indica compatibilidade com os valores de mercado para serviços de natureza similar e volume equivalente.
- **Viabilidade Jurídica:** A contratação está em plena conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos), o Decreto Municipal nº 18.243/2024 (que regulamenta a NLLC em Santo André), e, primordialmente, atende aos requisitos e preceitos da Lei Federal nº 13.465/2017 (Lei da Reurb).
- **Viabilidade Social:** A regularização fundiária é uma política pública essencial que beneficia diretamente centenas de famílias, promovendo dignidade, segurança jurídica, acesso a direitos fundamentais e uma inegável melhoria da qualidade de vida e inclusão social.
- **Viabilidade de Gestão:** A contratação externa otimiza os recursos humanos internos do Departamento de Regularização Fundiária, permitindo que a equipe municipal se concentre na gestão estratégica, fiscalização, acompanhamento das políticas públicas e na articulação intersetorial, garantindo a eficiência e o controle do processo.



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

Esta contratação é, portanto, **fundamental e estratégica** para o Município de Santo André, representando um passo significativo na garantia do direito à moradia digna, no ordenamento territorial e na promoção do desenvolvimento urbano sustentável.

14 – RESPONSÁVEIS

SILVIO MARIANO BARBOSA

Gerente de Regularização Fundiária
I.F. 36.235-2
CAU A83157-3

ADRIANO AMARAL

Diretor de Regularização Fundiária
I.F. 61.556-0
OAB/SP 192.853

Posto isso, em atenção ao Decreto Municipal nº 18.243/2024, encaminhamos à Senhora Secretária de Desenvolvimento Urbano e Habitação para **ciência e aprovação** do presente estudo, nos termos do art. 30 do Decreto Municipal 18.243/2024.

Santo André, 07 de agosto de 2025.

SILVIO MARIANO BARBOSA

Gerente

Departamento de Regularização Fundiária
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação

ADRIANO AMARAL

Diretor

Departamento de Regularização Fundiária
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação

Em atendimento ao art. 30 do Decreto Municipal 18.243/2024, **APROVO** o conteúdo deste Estudo Técnico Preliminar elaborado pela Gerência de Regularização Fundiária.

Santo André, 07 de agosto de 2025.

MARÍLIA FORMOSO CAMARGO

Secretária

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação

PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Contratação de Serviços Técnicos Especializados necessários à Regularização Fundiária do Assentamento Precário "Vila Junqueira"

PLANILHA RESUMO GERAL

ITEM	DESCRIÇÃO	UN.	QUANT.	PREÇO UNIT. COM FATOR K ou TRDE (R\$)	TOTAL (R\$)
1.00	APRESENTAÇÃO PARA A COMUNIDADE PARA INÍCIO DOS TRABALHOS	UN.	1	15.127,72	15.127,72
2.00	ELABORAÇÃO DE PROJETO URBANÍSTICO	UN.	1	47.985,61	47.985,61
3.00	ELABORAÇÃO DE ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL	UN.	1	25.642,02	25.642,02
4.00	ELEIÇÃO DA COMUL	UN.	1	7.619,28	7.619,28
5.00	PROPOSTA DE PLANO DE URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO JURÍDICA	UN.	1	12.729,58	12.729,58
6.00	REUNIÃO COM A COMUNIDADE SOBRE FINALIZAÇÃO DOS TRABALHOS	UN.	1	15.390,52	15.390,52
7.00	COLETA DE DOCUMENTOS E LISTAGEM DOS OCUPANTES	UN.	1	41.860,45	41.860,45
TOTAL					166.355,18

PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Contratação de Serviços Técnicos Especializados necessários à Regularização Fundiária do Assentamento Precário "Vila Junqueira"

PLANILHA ATIVIDADE 1 - APRESENTAÇÃO PARA A COMUNIDADE PARA INÍCIO DOS TRABALHOS

Insumos	Unid.	Custo unit. (R\$)	FATOR K ou TRDE	Produtos						Quant. Totais	Custos totais (R\$)	
				Preparação e Convocação		Realização Reunião		Elaboração Relatório				
				Quant.	Custos sub-totais (R\$)	Quant.	Custos sub-totais (R\$)	Quant.	Custos sub-totais (R\$)			
Auxiliar de Serviços Gerais	h	9,51	2,30	7,00	152,92	8,00	174,76	0,00	0,00	0,00	15,00	327,68
Aluguel de equipamentos	unid.	1.333,33	1,00	0,00	0,00	1,00	1.333,33	0,00	0,00	0,00	1,00	1.333,33
Aluguel cadeiras plásticas	unid.	4,00	1,00	0,00	0,00	255,00	1.020,00	0,00	0,00	0,00	255,00	1.020,00
Água potável (galão de 20 litros)	unid.	16,67	1,00	0,00	0,00	2,00	33,34	0,00	0,00	0,00	2,00	33,34
Pacote 100 copos plásticos 180 ml.	unid.	5,90	1,00	0,00	0,00	3,00	17,70	0,00	0,00	0,00	3,00	17,70
Assistente Social Sênior	h	103,31	2,62	0,00	0,00	4,00	1.084,41	4,00	1.084,41	4,00	8,00	2.168,82
Assistente Social Pleno	h	85,51	2,62	0,00	0,00	4,00	897,57	4,00	897,57	4,00	8,00	1.795,14
Arquiteto Pleno	h	55,75	2,30	0,00	0,00	4,00	512,26	4,00	512,26	0,00	4,00	512,26
Coodenador Geral Técnico	h	251,74	2,62	6,00	3.963,65	0,00	0,00	2,00	1321,22	2,00	8,00	5.284,87
Coordenador Geral Jurídico	h	73,53	2,62	4,00	771,82	4,00	771,82	0,00	0,00	0,00	8,00	1.543,64
Impressões folha A4	folha	0,35	1,00	301,00	105,35	0,00	0,00	0,00	0,00	33,00	334,00	116,90
Locação de veículo	h	50,74	1,20	8,00	487,02	8,00	487,02	0,00	0,00	0,00	16,00	974,04
Totais por produto e geral					5.480,76		6.332,21		3.314,75			15.127,72

PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

SDUH - SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Contratação de Serviços Técnicos Especializados necessários à Regularização Fundiária do Assentamento Precário "Vila Junqueira"

PLANILHA ATIVIDADE 2 - PROJETO URBANÍSTICO

Insumos	Unid.	Custo unit. (R\$) *	FATOR K ou TRDE	Produtos						Quant. Totais	Custos totais (R\$)	
				Levantamento planialtimétrico cadastral ("as built")		Planta de parcelamento Proj. Urbanístico		Memorial Descritivo				
				Quant.	Custos sub-totais (R\$)	Quant.	Custos sub-totais (R\$)	Quant.	Custos sub-totais (R\$)			
Execução de levantamento planialtimétrico cadastral ("as built")	m ²	1,09	*	25.657,00	27.840,42	0,00	0,000	0,00	0,00	0,00	25.657,00	27.840,42
Técnico de Nivel Médio	h	27,25	2,30	0,00	0,00	0,00	0,000	28,00	1.752,69	0,00	28,00	1.752,69
Desenhista Projetista	h	27,75	2,30	24,00	1.529,88	60,00	3.824,69	0,00	0,00	0,00	84,00	5.354,57
Arquiteto Junior	h	52,84	2,30	0,00	0,00	20,00	2.427,59	0,00	0,00	0,00	20,00	2.427,59
Arquiteto Pleno	h	55,75	2,30	0,00	0,00	6,00	768,38	6,00	768,38	0,00	12,00	1.536,77
Coordenador Geral Técnico	h	251,74	2,62	4,00	2.642,44	5,00	3.303,04	4,00	2.642,44	0,00	13,00	8.587,92
Impressões folha A4	folha	0,35	1,00	0,00	0,00	0,00	0,000	142,00	49,70	0,00	142,00	49,70
Impressões folha A1	folha	14,73	1,20	2,00	35,35	2,00	35,35	0,00	0,00	0,00	4,00	70,69
Locação de veículo	h	50,74	1,20	0,00	0,00	6,00	365,26	0,00	0,00	0,00	6,00	365,26
Totais por produto e geral					32.048,07		10.724,31		5.213,21			47.985,61

* O custo unitário de execução do levantamento planialtimétrico cadastral ("as built") já consta aqui calculado com os fatores K ou TRDE, já que a execução do mesmo incorpora tanto insumos de mão-de-obra (sobre os quais incide o Fator K), quanto insumos de equipamentos (sobre os quais incide o Fator TRDE). A composição dos custos do serviço encontra-se em planilha auxiliar denominada "Composição do levantamento planialtimétrico cadastral ("as built")", e os insumos encontram-se discriminados separadamente nas planilhas "Análise dos Custos Diretos" (insumos de mão-de-obra) e "Análise das Despesas Diretas" (insumos de equipamentos)

PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

**SDUH - SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Contratação de Serviços Técnicos Especializados necessários à Regularização Fundiária do
Assentamento Precário "Vila Junqueira"**

PLANILHA ATIVIDADE 3 - ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL

Insumos	Unid.	Quant.	Custo unit. (R\$)	FATOR K ou TRDE	Custos totais para as áreas (R\$)
Arquiteto / Eng. Civil Sênior	h	32,00	59,60	2,30	4.381,05
Engenheiro Ambiental Sênior	h	48,00	77,73	2,30	8.570,61
Arquiteto / Eng. Civil Júnior	h	32,00	52,84	2,30	3.884,14
Coordenador Geral Técnico	h	12,00	251,74	2,62	7.927,31
Impressões folhas A4	folha	20,00	0,35	1,00	7,00
Plotagem folhas tamanho A1	folha	8,00	14,73	1,20	141,38
Locação de veículo	h	12,00	50,74	1,20	730,53
Total					25.642,02

PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
SDUH - SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
Contratação de Serviços Técnicos Especializados necessários à Regularização Fundiária do Assentamento Precário "Vila Junqueira"

PLANILHA ATIVIDADE 4 - ELEIÇÃO DA COMUL

Insumos	Unid.	Custo unit. (R\$)	FATOR K ou TRDE	Produtos						Quant. Totais	Custos totais (R\$)	
				Preparação e Convocação		Realização da Eleição		Elaboração do Relatório				
				Quant.	Custos sub-totais (R\$)	Quant.	Custos sub-totais (R\$)	Quant.	Custos sub-totais (R\$)			
Auxiliar de Serviços Gerais	h	9,51	2,30	7,00	152,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,00	152,92
Assistente Social Sênior	h	103,31	2,62	0,00	0,00	4,00	1.084,41	4,00	1.084,41	4,00	8,00	2.168,83
Assistente Social Pleno	h	85,51	2,62	0,00	0,00	8,00	1.795,14	4,00	897,57	4,00	12,00	2.692,71
Coordenador Geral Jurídico	h	73,53	2,62	4,00	771,82	4,00	771,82	2,00	385,91	2,00	10,00	1.929,55
Impressões em folhas A4	folhas	0,35	1,00	142,00	49,70	0,00	0,00	48,00	16,80	0,00	190,00	66,50
Locação de veículo	h	50,74	1,20	7,00	426,14	3,00	182,63	0,00	0,00	0,00	10,00	608,77
Totais por produto e geral					1.400,58		3.834,01		2.384,69			7.619,28

PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
SDUH - SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Contratação de Serviços Técnicos Especializados necessários à Regularização Fundiária do Assentamento Precário "Vila Junqueira"

PLANILHA ATIVIDADE 5 - PLANO DE URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO JURÍDICA

Insumos	Unid.	Quant.	Custo unit. (R\$)	FATOR K ou TRDE	Custos totais (R\$)
Arquiteto / Eng. Civil Pleno	h	20	55,75	2,30	2.561,28
Coordenador Geral Técnico	h	10	251,74	2,62	6.606,09
Coordenador Geral Jurídico	h	6	73,53	2,62	1.157,73
Digitador	h	6	14,39	2,30	198,33
Técnico de Nível Médio	h	28	27,25	2,30	1.752,69
Impressões folha A4	folha	151	0,35	1,00	52,85
Plotagem folhas tamanho A1	folha	2	14,73	1,20	35,35
Locação de Veículo	h	6	50,74	1,20	365,26
Total					12.729,58

PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
SDUH - SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Contratação de Serviços Técnicos Especializados necessários à Regularização Fundiária do Assentamento Precário "Vila Junqueira"

PLANILHA ATIVIDADE 6 - REUNIÃO COM A COMUNIDADE SOBRE FINALIZAÇÃO DOS TRABALHOS

Insumos	Unid.	Custo unit. (R\$)	FATOR K ou TRDE	Produtos						Quant. Totais	Custos totais (R\$)	
				Preparação e Convocação		Realização Reunião		Elaboração Relatório				
				Quant.	Custos sub-totais (R\$)	Quant.	Custos sub-totais (R\$)	Quant.	Custos sub-totais (R\$)			
Auxiliar de Serviços gerais	h	9,51	2,30	7,00	152,92	8,00	174,76	0,00	0,00	0,00	15,00	327,68
Aluguel de equipamentos	unid.	1.333,33	1,00	0,00	0,00	1,00	1.333,33	0,00	0,00	0,00	1,00	1.333,33
Aluguel cadeiras plásticas	unid.	4,00	1,00	0,00	0,00	255,00	1.020,00	0,00	0,00	0,00	255,00	1.020,00
Água potável (galão de 20 litros)	unid.	16,67	1,00	0,00	0,00	2,00	33,34	0,00	0,00	0,00	2,00	33,34
Pacote 100 copos plásticos 180 ml.	unid.	5,90	1,00	0,00	0,00	3,00	17,70	0,00	0,00	0,00	3,00	17,70
Assistente Social Sênior	h	103,31	2,62	0,00	0,00	4,00	1.084,41	4,00	1.084,41	1084,41	8,00	2.168,83
Assistente Social Pleno	h	85,51	2,62	0,00	0,00	4,00	897,57	4,00	897,57	897,57	8,00	1.795,14
Arquiteto Pleno	h	55,75	2,30	0,00	0,00	8,00	1.024,51	0,00	0,00	0,00	8,00	1.024,51
Coordenador Geral Técnico	h	251,74	2,62	6,00	3.963,65	0,00	0,00	0,00	0,00	1321,22	8,00	5.284,87
Coordenador Geral Jurídico	h	73,53	2,62	4,00	771,82	4,00	771,82	0,00	0,00	0,00	8,00	1.543,64
Impressões em folha A4	folha	0,35	1,00	301,00	105,35	0,00	0,00	16,00	5,60	0,00	317,00	110,95
Locação de veículo	h	50,74	1,20	6,00	365,26	6,00	365,26	0,00	0,00	0,00	12,00	730,53
Totais por produto e geral					5.359,01		6.722,71		3.308,80			15.390,52

PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
SDUH - SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

PLANILHA ATIVIDADE 7 - COLETA DE DOCUMENTOS E LISTAGEM DOS OCUPANTES

Insumos	Unid.	Custo unit. (R\$)	FATOR K ou TRDE	Produtos								Quant. Totais	Custos totais (R\$)
				Preparação e Convocação		Plantões e digitalização		Elaboração Relatório e Listagem		Custos sub-totais (R\$)			
				Quant.	Custos sub-totais (R\$)	Quant.	Custos sub-totais (R\$)	Quant.	Custos sub-totais (R\$)				
Auxiliar de Serviços Gerais	h	9,51	2,30	7,00	152,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,00	152,92
Assistente Social Sênior	h	103,31	2,62	0,00	0,00	42,00	11.386,33	6,00	1.626,62	6,00	1.626,62	48,00	13.012,95
Assistente Social Pleno	h	85,51	2,62	0,00	0,00	42,00	9.424,502	6,00	1.346,36	6,00	1.346,36	48,00	10.770,86
Digitador	h	14,39	2,30	0,00	0,00	16,00	528,89	24,00	793,33	24,00	793,33	40,00	1.322,22
Coordenador Geral Técnico	h	251,74	2,62	4,00	2.642,44	0,00	0,00	8,00	5.284,87	8,00	5.284,87	12,00	7.927,31
Coordenador Geral Jurídico	h	73,53	2,62	0,00	0,00	6,00	1.157,73	6,00	1.157,73	6,00	1.157,73	12,00	2.315,46
Impressões em folhas A4	folha	0,35	1,00	283,00	99,05	62,00	21,70	849,00	297,15	849,00	297,15	1.194,00	417,90
Impressões em folhas A3	folha	2,14	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14,00	29,96	14,00	29,96	14,00	29,96
Digitalização de documentos	unid.	1,73	1,00	0,00	0,00	849,00	1.468,77	0,00	0,00	0,00	0,00	849,00	1.468,77
Selo Cadastral	unid.	2,93	1,00	311,00	911,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	311,00	911,23
Locação de veículo	h	50,74	1,20	16,00	974,03	42,00	2.556,84	0,00	0,00	0,00	0,00	58,00	3.530,87
Totais por produto e geral					4.779,67		26.544,76		10.536,02		10.536,02		41.860,45