



# **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

---

## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

### **1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

A Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano – SHDU, através do Estudo de Viabilidade, levantou os núcleos irregulares consolidados, que tem a necessidade da regularização fundiária, para o recebimento do título de propriedade, em favor dos moradores dos núcleos informais do município de Itapecerica da Serra – SP

A necessidade se dá devido a diversos núcleos informais já consolidados, nos quais estes não são atendidos com rede de drenagem adequada e tratamento de esgotos pelas permissionárias, bem como a gestão dos resíduos, e que dependem da regularização para o atendimento das concessionárias.

Os projetos de esgotamento sanitário sem o atendimento da ABNT NBR 7229/1993, estão propensos a contaminação do solo, lençol freático e dos recursos hídricos. Por sua vez, contaminação dos cursos d'água são fontes para disseminação de doenças de veiculação hídrica, e consequentemente representam um sério problema de saúde pública.

Os resíduos domiciliares, ao ser descartados de forma incorreta também são fontes de poluição e contaminação do solo, lençol freático e dos recursos hídricos. Além desse, o acúmulo de lixo pode atrair vetores de doenças, como ratos e insetos, aumentando o risco de contaminação e proliferação de doenças.

O principal objetivo de desenvolvimento sustentável das Nações Unidas do Brasil é assegurar a disponibilidade e gestão sustentável da água e saneamento para todos, assim como, alcançar o acesso universal e equitativo de saneamento, reduzindo assim a poluição do solo, lençol freático e dos recursos hídricos.

#### **1.1 CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS OBJETO DA INTERVENÇÃO**

Foram levantados no total 18 núcleos, disseminados em 3 (três) macrorregiões.

Com o sistema de inteligência de informações Geoprocessamento, foi factível quantificar o total de lotes em cada núcleo. Para a estimativa das ocupações consolidadas, foi utilizada a ferramenta Imagens Históricas do Google Earth.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA  
ESTADO DE SÃO PAULO  
Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Tabela 1 – Levantamento e compilação dos dados da região 1

Núcleos	Ocupação consolidada anteriormente a lei 13.465/2017	Caracterização Urbanística			Infraestrutura			Saneamento				Áreas Especiais Protegidas ***					Riscos ***	
		Zon a urbana	Total de Lotes	Edif. residencial/comerc/mista	Elétrica domiciliar	Ilum. pública	Sist. Viário/Servidão	Drenag	Res. sólidos	Esgot. sanitário	Abast. de água potável	Área de manancia	Área pública	APP	Área de Bem Tombado	Área Envolvente	Desliz.	Inund
Montesano	SIM	SIM	150	SIM	SIM	SIM	SIM	PARCIAL	SIM	PARCIAL	SIM							
Pq Paraiso	SIM	SIM	467	SIM	SIM	SIM	SIM	PARCIAL	SIM	PARCIAL	SIM							
Jd Paraiso	SIM	SIM	300	SIM	SIM	SIM	SIM	PARCIAL	SIM	PARCIAL	SIM							
Jd São Marcos	SIM	SIM	350	SIM	SIM	SIM	SIM	PARCIAL	SIM	PARCIAL	SIM							
Jd Itapeçerica	SIM	SIM	150	SIM	SIM	SIM	SIM	PARCIAL	SIM	PARCIAL	SIM							
Jd Marilu	SIM	SIM	150	SIM	SIM	SIM	SIM	PARCIAL	SIM	PARCIAL	SIM							
Jd Nisalves	SIM	SIM	200	SIM	SIM	SIM	SIM	PARCIAL	SIM	PARCIAL	SIM							
Vila Geni	SIM	SIM	100	SIM	SIM	SIM	SIM	PARCIAL	SIM	PARCIAL	SIM							
TOTAL			1867															

\*\*\* Levantamento de campo a ser realizado pela empresa contratada

Figura 1: Núcleo Montesano



Figura 2: Núcleo Pq Paraiso







# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Figura 3: Núcleo Jd Paraíso



Figura 4: Núcleo Jd São Marcos (trecho 1 e 2)







LINEAR SYSTEM

Estr. Joaquim Cardoso Filho

Sítio Potuverá

TRECHO 3

Estr. Joaquim Cardoso Filho

Pizzaria e Hambúrgueria do Duda







[illegible]

	Caracterização Urbanística	Infraestrutura	Saneamento	Áreas Especiais Protegidas ***	Riscos ***
--	----------------------------	----------------	------------	--------------------------------	------------





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Núcleos	Ocupação consolidada da anterior mente a lei 13.465/2017	Zona urbana	Total de Lotes	Edif. residencial/c omernc/mista	Elétrica domiciliar	Ilum. pública	Sist. Viário/ Servidão	Drenag	Res. sólí dos	Esgot. sanitário	Abast. de água potável	Área de mana ncial	Área Pública	APP	Área de Bem Tombado	Área Envolvoria	Desliz.	Inund
Santa Maria	SIM	SIM	150	SIM	SIM	SIM	SIM	PARCIAL	SIM	PARCIAL	SIM							
Cinira	SIM	SIM	250	SIM	SIM	SIM	SIM	PARCIAL	SIM	PARCIAL	SIM							
Yara Cecy	SIM	SIM	150	SIM	SIM	SIM	SIM	PARCIAL	SIM	PARCIAL	SIM							
Sonia Maria	SIM	SIM	150	SIM	SIM	SIM	SIM	PARCIAL	SIM	PARCIAL	SIM							
Branca Flor	SIM	SIM	300	SIM	SIM	SIM	SIM	PARCIAL	SIM	PARCIAL	SIM							
TOTAL			1000															

\*\*\* Levantamento de campo a ser realizado pela empresa contratada

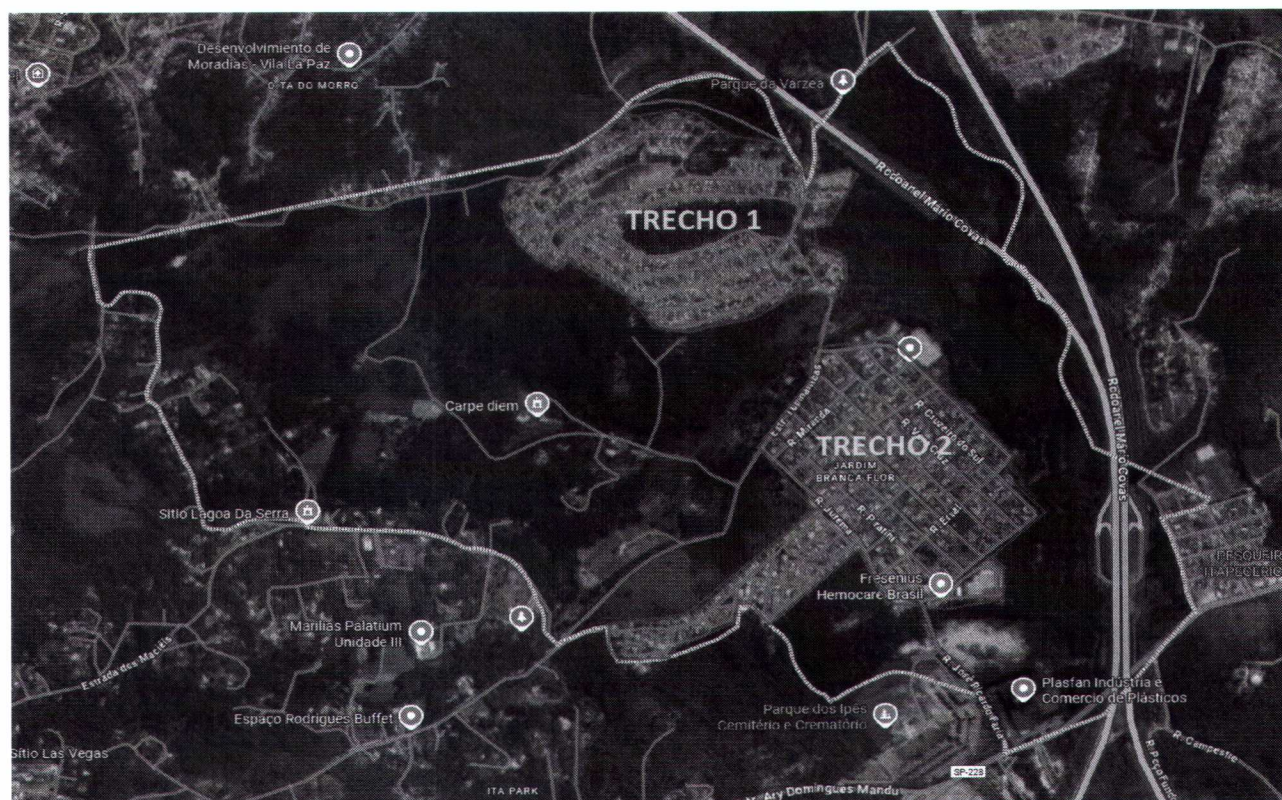
Figura 10: Núcleo Santa Maria





[illegible]









PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA  
ESTADO DE SÃO PAULO  
Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Tabela 3 – Levantamento e compilação dos dados da região 3

Núcleos	Ocupação consolidada anteriormente a lei 13.465/2017	Caracterização Urbanística			Infraestrutura			Saneamento				Áreas Especiais Protegidas ***					Riscos ***	
		Zona urbana	Total de Lotes	Edif. residencial/comerc/mista	Elétrica domiciliar	Ilum. pública	Sist. Viário/Servidão	Drenag	Res. sólidos	Esgot. sanitário	Abast. de água potável	Área de mananciais	Área pública	APP	Área de Bem Tombado	Área Envolvente	Desliz.	Inund
Santa Julia	SIM	SIM	200	SIM	SIM	SIM	SIM	PARCIAL	SIM	PARCIAL	SIM							
Crispim	SIM	SIM	400	SIM	SIM	SIM	SIM	PARCIAL	SIM	PARCIAL	SIM							
Jacira	SIM	SIM	300	SIM	SIM	SIM	SIM	PARCIAL	SIM	PARCIAL	SIM							
Analândia	SIM	SIM	150	SIM	SIM	SIM	SIM	PARCIAL	SIM	PARCIAL	SIM							
Jd das Oliveiras	SIM	SIM	350	SIM	SIM	SIM	SIM	PARCIAL	SIM	PARCIAL	SIM							
TOTAL			1400															

\*\*\* Levantamento de campo a ser realizado pela empresa contratada

Figura 15: Núcleo Santa Julia







# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Figura 16: Núcleo Crispim (trecho 1, 2 e 3)



Figura 17: Núcleo Crispim (trecho 4 e 5)





[illegible][illegible]





An aerial photograph of the town of Serra Dourada, Brazil, with various locations labeled. The map shows a dense network of roads and buildings. Key labels include: "MA lu aluguel de brinquedos festas e..." at the top; "Ateliê Palloma Santos (trancista)" and "M.L. Motos" in the upper left; "ferro velho L12" and "CAMPO DO PELUCIO (ARENA DOS ANJOS)" in the upper right; "Residencial Jardim das Cerejeiras" on the far right; "Estancia Serra Dourada" on the left; "RBA Comercio de Aluminio" below it; "Laura Eventos" at the bottom left; "Natali Cabeleireira" and "Sacolão Igarapé" near the center; "Geralplas Comércio de Sucatas Plásticas" at the bottom right; and several street names like "R. Viana", "R. Gilmer Viana", "R. Grassole", "R. Maria Sayeg", "R. Marajo", "R. Mocajuba", "R. Santarem", "R. Solimões", "R. Embobado", "R. Cristina", "R. Gregem", "R. Olyceara Fischer", "Vale 2", "R. Baurito", and "R. José da Silva". A red dashed line traces a path through the town, connecting several points of interest marked with white circles.

Não há PAC em vigência para 2025, mas a contratação é extremamente necessária e está alinhada com o orçamento da Secretaria Municipal de Habitação.

Os requisitos para participação nesta contratação incluem a comprovação de aptidão técnica operacional por parte das empresas interessadas, visando garantir a capacidade de fornecer serviços, conforme as especificações do objeto licitatório e atendendo o Artigo 35 e 36 da Lei Federal nº 13.465/2017 e Lei Municipal nº 3.558/2012.

A licitante deverá comprovar a posse de licenças de uso originais e válidas dos softwares AutoCAD e Revit, adquiridas por intermédio de revendedores oficiais e devidamente autorizados pela Autodesk, mediante apresentação das respectivas notas fiscais de aquisição, acompanhadas dos certificados de licença correspondentes.





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Levando-se em conta que os serviços a serem prestados configuram de alta complexidade técnica exigindo das empresas licitantes um grau elevado de competência a análise da habilitação técnica precederá a fase da apresentação da proposta comercial, devendo as certidões e atestados de capacidade técnica serem apresentados obrigatoriamente no ato da análise da habilitação técnica.

A seleção da proposta vencedora seguirá os seguintes critérios, descritos nos subitens abaixo:

## 3.1 Equipe Técnicas

A Empresa contratada deverá dispor de uma equipe técnica capacitada e habilitada, composta por, no mínimo, disposto na Tabela 1:

Tabela 1: Equipe técnica

Função	Quant.	Qualificação
Coordenador urbanístico	1	Arquiteto Urbanista ou Engenheiro Civil com, no mínimo, 03 (três) anos de experiência comprovada mediante apresentação de acervo técnico e/ou atestados de capacidade.
Coordenador jurídico	1	Advogado com, no mínimo, 05 (cinco) anos de registro na OAB, comprovados mediante a apresentação de certidão de regularidade profissional, e comprovação no mínimo de participação em regularização imobiliária e fundiária mediante a apresentação de declaração.
Coordenador social	1	Assistente social com no mínimo 03 (três) anos de experiência comprovada mediante a apresentação de atestados e currículo
Coordenador ambiental	1	Engenheiro agrônomo, Engenheiro Ambiental, Engenheiro Florestal, Biólogo ou Geólogo com no mínimo 05 (cinco) anos de experiência em elaboração de laudos ambientais comprovada através da apresentação de atestados ou certidão de acervo técnico e currículo
Topógrafo	1	Engenheiro agrimensor ou topógrafo com no mínimo 05 (cinco) anos de experiência comprovada mediante a apresentação de atestados, certidão de acervo técnico em levantamento planialtimétrico georreferenciado cadastral (LEPAC)

Os atestados/declarações poderão ser apresentados por entidades de direito público ou privado, em nome da LICITANTE e/ou de profissional(is) integrante(s) de sua equipe técnica.





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

---

## 3.2 Menor Preço por Item

Será adotado o critério de menor preço global, previsto no parágrafo §2º, Art.34 da Lei 14.133/21. Considerando o valor total do produto (Projeto de Regularização Fundiária, Topografia e Relatórios).

A proposta global será calculada com base na soma dos menores valores unitários para cada item, garantindo a otimização dos recursos públicos, previsto no art.34, §2º, Lei 14.133/21.

## 3.3 Prazo de Execução

A realização dos serviços deverá obedecer ao prazo de 12 meses podendo ser renovado por igual período, contados a partir da assinatura do contrato.

A empresa deverá garantir a entrega do projeto completo para cada núcleo, no prazo máximo de 12 meses (um ano), contadas a partir da contratação.

Atrasos superiores a 30 dias acarretarão penalidades previstas no edital, incluindo multa diária de 2% do valor do item não entregue, até o limite de 10% do valor total do contrato.

## 4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foram consideradas duas possibilidades para viabilizar a construção e elaboração do Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB - S), para os núcleos irregulares consolidados:

**A primeira alternativa** analisada consistiu na contratação de empresa especializada para realizar a elaboração do projeto seguindo os passos abaixo:

- a) Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;
- b) Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

---

transcrições atingidas, quando for possível;

- c) Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental identificadas de acordo com os estudos realizados e proposição de soluções para as mesmas;
- d) Projeto urbanístico: das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas; das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver; quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada; dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver; de eventuais áreas já usucapidas; das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias; das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias; das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias; de outros requisitos que sejam definidos pelo Município;
- e) Memoriais descritivos do núcleo, do viário, de cada lote e das áreas institucionais e de proteção ambiental objeto da regularização;
- f) Proposta de soluções para questões socioambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes;
- g) Estudo técnico para situação de risco: Elaborado por profissional legalmente habilitado, nos termos do Art. 39 da Lei 13.465/2017, para identificar áreas de risco geotécnicos, de inundações ou outros riscos no interior do núcleo, avaliando a possibilidade de eliminação, correção ou administração de riscos, indicando as medidas a serem adotadas para tanto, e identificando as áreas em que os riscos não comportem eliminação, correção ou administração, em que haverá a necessidade de o Município proceder à realocação dos ocupantes;
- h) Estudo técnico ambiental: Elaboração por profissional legalmente habilitado, nos termos do art. 11, §2º da Lei 13.465/2017, para fundamentar a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, compreendendo no mínimo a caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada; a especificação dos sistemas de saneamento básico; levantamento de dados da fitofisionomia, classificação do estágio sucessional da vegetação e bioma; a proposição de compensação ambiental, recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização; a comprovação da





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

---

melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso; a comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta, e a garantia de acesso público aos corpos d'água, quando for o caso. A comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental deverá ser realizada por meio da comparação da situação local após execução das obras de infraestrutura indicadas, em relação à situação anterior, ainda que por meio da comparação com documentos existentes (antes das obras), se for necessário. Deverá ser realizada ainda a análise da existência de possíveis ocupações em APPs, que exijam execução de novas obras e inclusive a indicação de possíveis remoções e reassentamentos, a fim de garantir a regularização fundiária plena. Caso haja solicitação do órgão municipal após análise, deverá ser incluído no estudo projeto de recuperação ambiental;

- i) Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária;
- j) Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico;
- k) Planilha síntese (em Excel) com as informações necessárias a serem inseridas na planta de regularização e/ou anexadas à CRF e enviada ao Cartório para titulação dos beneficiários;
- l) Cadastro Físico: Elaboração de cadastro físico dos imóveis existentes na área objeto de intervenção, compreendendo a identificação, a codificação e a delimitação dos lotes e dos domicílios existentes na área, a selagem dos lotes identificados, a caracterização do uso (residencial, misto, comercial, institucional, de prestação de serviços), características tipológicas das edificações (unifamiliar, coletiva, tipos de materiais de construção etc.), condições de ocupação dos imóveis existentes (próprios, alugados, cedidos, outros) e as condições de habitabilidade de cada edificação (Relatório final);
- m) Cadastro Social e Coleta Preliminar de Documentos: Verificar a real situação da área objeto de regularização, quem são os moradores a renda mensal, estado civil, profissão, idade, escolaridade, com o objetivo de mitigar os impactos da regularização no dia-a-dia das famílias residentes na área de intervenção. O trabalho de campo deverá percor-





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

---

rer a região identificada, moradia por moradia, abordando os moradores com a finalidade de realizar o levantamento dos dados *in loco*. A partir deste levantamento, deverá ser elaborado o Cadastro socioeconômico dos moradores, contendo nome, RG, CPF, tipo e tempo de posse, renda familiar e outras informações relevantes. Além da elaboração do Cadastro, deverá ser feita a Coleta preliminar de documentos dos beneficiários para instrução de processos de titulação e registro, de acordo com as exigências legais relativas ao instrumento jurídico utilizado, tais como cópias de RG, CPF, comprovante de residência, certidão de casamento, contrato de compra e venda, documentos que comprovem a posse, dentre outros documentos eventualmente necessários à transmissão. Por fim, deve ser realizada a análise administrativa/jurídica preliminar de cada um dos dossiês de todas as famílias que serão beneficiadas não será considerado para avaliação e aceite do Município Cadastro socioeconômico em que mais de 20% dos ocupantes constem como ausentes. a regularização fundiária, previamente cadastradas, para verificação ao atendimento do §1º do art. 23 da Lei 13.465/2017. Os trabalhos de cadastro e análise dos dossiês devem ser coordenados e de responsabilidade de profissionais competentes, a saber, assistentes sociais e advogados, respectivamente (Relatório final);

Em anexo segue comunicado que será enviado após homologação do contrato para os núcleos consolidados em que o programa de regularização fundiária será promovido.

- n) Trabalho Social: Reuniões com moradores das áreas, para prestação de esclarecimentos sobre o processo de regularização: informações sobre o projeto urbanístico final, instruções a respeito da atualização de documentos e informações para titulação. Plantões quinzenais de atendimento à população para esclarecimentos a respeito das atividades de regularização. Atendimento aos moradores, por meio de reuniões e plantões, para instruções a respeito do procedimento de titulação e entrega dos títulos e para instruções aos beneficiários que estejam com documentação pendente, para efetivação de sua titulação (Relatório final);
- o) Projeto de Obras Serviços de Infraestrutura Essencial: Elaboração dos projetos executivos para obras de implantação ou adequação das infraestruturas essenciais, conforme necessidade identificada para o núcleo e previsão no projeto urbanístico. São consideradas infraestrutura essencial: sistema de drenagem pluvial e infraestrutura viária, ener-





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

gia elétrica domiciliar, iluminação pública, sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário. Para elaboração dos projetos de infraestrutura, a Contratada deverá solicitar diretrizes às concessionárias e permissionárias e aos órgãos municipais competentes, responsáveis pelos serviços contemplados nos projetos (Cronograma físico das atividades).

- p) Registro do Projeto de Regularização Fundiária e Abertura das Matrículas Individuais: Atualização e a análise administrativa/jurídica de cada um dos dossiês de todas as famílias que serão beneficiadas com a regularização fundiária, previamente cadastradas, para verificação ao atendimento do §1º do art. 23 da Lei 13.465/2017. Os trabalhos de análise dos dossiês devem ser coordenados e de responsabilidade de profissionais competentes, ou seja, advogados. Elaboração de documentação técnica necessária ao registro da regularização fundiária, contendo todos os documentos técnicos necessários a abertura do processo de registro junto ao Oficial Registrador de Imóveis competente (Relatório final).

**A segunda alternativa** analisada consistiu em utilizar os colaboradores da instituição municipal para realizar a elaboração do projeto.

A Secretaria Municipal de Habitação não dispõe de veículos para vistorias em campo, necessitando utilizar veículos da Prefeitura em revezamento com outras secretarias por meio da Secretaria Municipal de Transportes, com isso essa demanda da não tem sido efetuada de maneira eficiente.

Tão pouco, não possui em seu quadro de profissionais, servidores com as formações de topógrafo/agrimensor e equipamentos como teodolito para o levantamento dos dados em campo, bem como Engenheiro Ambiental e/ou Biólogo para a construção de Laudos de Caracterização Ambiental e Geógrafo para o levantamento dos dados socioeconômicos.

Após o exposto, optou-se pela primeira solução, por ser a única viável sob os aspectos técnico, econômico e legal.

A adoção desse modelo também representa economia para os cofres públicos, pois evita gastos com os aluguéis de veículos e manutenção, aluguel de equipamentos (teodolito), contratação de diferentes profissionais habilitados.

Foi considerado também a celeridade na regularização dos núcleos que estão consolidados há mais de 20 anos no município.





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

## 5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Foram analisados 18 núcleos, totalizando 4.267 lotes, todos passíveis de Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S), pertencentes ao município de Itapequerica da Serra – SP.

A empresa contratada deverá elaborar o estudo aprofundado para averiguar, *in loco*, os núcleos que atendem os requisitos do Artigo 35 e 36 da Lei Federal nº 13.465/2017, que conterà, no mínimo, os itens elencados na Tabela 2:

**Tabela 2: Quantidade estimada dos produtos**

Itens	Produtos	Quantidade estimada
1	Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado	18
2	Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível	18
3	Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental	18
4	Projeto urbanístico: das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas; das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver; quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada; dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver; de eventuais áreas já usucapidas; das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias; das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias; das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias; de outros requisitos que sejam definidos pelo Município	18
5	Levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado (LEPAC) com memoriais descritivos das unidades a serem regularizadas.	4.267
6	Proposta de soluções para questões socioambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso	18
7	Estudo técnico para situação de risco	18
8	Estudo técnico ambiental	18
9	Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária	18
10	Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no item 9 dessa tabela	18





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Itens	Produtos	Quantidade estimada
11	Planilha síntese (em Excel) com as informações necessárias a serem inseridas na planta de regularização e/ou anexadas à CRF e enviada ao Cartório para titulação dos beneficiários	18
12	Relatório da situação fática da área de intervenção, abrangendo os resultados da análise física e fundiária e das condições sociais dos ocupantes, e contendo o próprio cadastro das famílias beneficiárias da regularização fundiária, acompanhado do banco de dados tabulado.	18
13	Relatório de assessoria contendo informações e atas relativas às tratativas realizadas junto ao poder público, visando à aprovação e ao licenciamento das plantas e projetos, acompanhado das próprias plantas quando revisadas em relação aos originais, assinadas e com sua responsabilidade técnica devidamente recolhida.	18
14	Relatório contendo os instrumentos de titulação de acordo com as diretrizes municipais, bem como os próprios títulos individuais, de acordo com a opção do município em relação à modalidade jurídica de legalização da posse/propriedade de cada morador, conforme Legislação vigente à época.	18
15	Relatório contendo o protocolo do pedido de registro junto à circunscrição imobiliária competente	18

## 6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A partir da solução encontrada, foram consultados preços para a contratação de empresa especializada de apoio às atividades aos processos administrativos de Regularização Fundiária Urbana, na modalidade REURB-S, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), através de consulta direta a empresas do ramo de engenharia e arquitetura.

Os valores encontrados por lote em cada consulta, bem como o valor médio unitário calculado por lote e o valor médio total estimado para a contratação, por ser observado na Tabela 3, abaixo:

**Tabela 3: Valores unitário por lote, valor médio por lote e total estimados**

Empresa	Valor unitário por lote	Estimativa de lotes a serem regularizados	Valor Total
1º	R\$ 4.185,42	4.267	R\$ R\$ 17.859.182,40
2º	R\$ 4.340,00	4.267	R\$ 18.518.780,06
3º	R\$4.030,00	4.267	R\$ 17.195.989,90
Média	R\$ 4.185,14	4.267	R\$ 17.857.984,12

## 7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A descrição da solução como um todo a serem entregues estão descritos no subitem abaixo:





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

---

## *7.1 Planta Topográfica*

**Levantamento planialtimétrico cadastral (LEPAC)** em planta(s) impressa(s) em escala apropriada, de forma que o desenho apresente as seguintes informações: distância (em metro) e azimute entre pontos que definam um perímetro; malha de coordenadas UTM referenciadas ao sistema SIRGAS2000; tabela de coordenadas; informações relevantes como: nome de ruas, número de endereço das casas, indicação de equipamentos públicos, infraestrutura existente etc.; acompanhada(s) do(s) respectivo(s) arquivo(s) em meio digital e da cópia da Anotação ou Registro da Responsabilidade Técnica (ART/RRT). Deverão ser entregues também as monografias dos marcos de apoio, utilizados no transporte de coordenadas e dos pontos transportados. O LEPAC deverá estar de acordo com as normas técnicas, especialmente a NBR 13.133/2021.

**Planta(s) impressa(s) em escala apropriada**, com indicação de todas as matrículas/transcrições incidentes sobre a área objeto da regularização, indicação dos confrontantes, com as respectivas anuências e/ou notificação a ser encaminhada aos mesmos, pelo Município, assim como Anotação ou Registro da Responsabilidade Técnica (ART/RRT) de todos os documentos técnicos apresentados.

## *7.2 Estudo Técnico Ambiental*

Elaboração de estudo técnico ambiental, por profissional legalmente habilitado, nos termos do Art. 11, §2º da Lei 13.465/2017, para fundamentar a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, compreendendo no mínimo a caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada; a especificação dos sistemas de saneamento básico; levantamento de dados da fitofisionomia, classificação do estágio sucessional da vegetação e bioma; a proposição de compensação ambiental, recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização; a comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso; a comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e a garantia de acesso público aos corpos d'água, quando for o caso.





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

---

A comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano ambiental deverá ser realizada por meio da comparação da situação local após execução das obras de infraestrutura indicadas, em relação à situação anterior, ainda que por meio da comparação com documentos existentes (antes das obras), se for necessário.

Deverá ser realizada ainda a análise da existência de possíveis ocupações em Área de Preservação Permanente - APPs, que exijam execução de novas obras e inclusive a indicação de possíveis remoções e reassentamentos, a fim de garantir a regularização fundiária plena. Caso haja solicitação do órgão municipal após análise, deverá ser incluído no estudo projeto de recuperação ambiental.

Os produtos a serem entregues:

- ❖ **Laudo técnico ambiental** contendo todos os elementos mencionados, em que se conclua acerca das melhorias ambientais provenientes da regularização, a ser submetido a análise e aprovação do órgão competente no Município.
- ❖ **Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)** referente à documentação técnica apresentada.

## 7.3 Cadastro Físico

Elaboração de cadastro físico dos imóveis existentes na área objeto de intervenção, compreendendo a identificação, a codificação e a delimitação dos lotes e dos domicílios existentes na área, a selagem dos lotes identificados, a caracterização do uso (residencial, misto, comercial, institucional, de prestação de serviços), características tipológicas das edificações (unifamiliar, coletiva, tipos de materiais de construção etc.), condições de ocupação dos imóveis existentes (próprios, alugados, cedidos, outros) e as condições de habitabilidade de cada edificação.

Os produtos a serem entregues:

- ❖ **Relatório** específico contendo: planta cadastral que represente a delimitação e acesso aos lotes, situações destes nas quadras, sua identificação conforme a selagem, as construções, rede de esgoto, elétrica





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

e de águas pluviais; síntese dos resultados do cadastramento físico, acompanhada da relação dos lotes e domicílios identificados, com a devida caracterização de uso e condição de habitabilidade de cada.

- ❖ **Relatório contendo, de forma sucinta, as melhorias necessárias** à promoção das condições de habitabilidade dos imóveis que se apresentam em condições precárias e a indicação dos imóveis em que, eventualmente, a melhoria é inviável devido ao grau de precariedade.
- ❖ Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) referente à documentação técnica apresentada.

## 7.4 Trabalho Social – Etapa I

Verificar a real situação da área objeto de regularização, quem são os moradores, a renda mensal, estado civil, profissão, idade, escolaridade, com o objetivo de mitigar os impactos da regularização no dia-a-dia das famílias residentes na área de intervenção.

O trabalho de campo deverá percorrer as regiões identificadas, moradia por moradia, abordando os moradores com a finalidade de realizar o levantamento dos dados *in loco*.

A partir deste levantamento, deverá ser elaborado o Cadastro socioeconômico dos moradores, contendo nome, RG, CPF, tipo e tempo de posse, renda familiar e outras informações relevantes. Não será considerado para avaliação e aceite do Município Cadastro socioeconômico em que mais de 20% dos ocupantes constem como ausentes.

Além da elaboração do Cadastro, deverá ser feita a Coleta preliminar de documentos dos beneficiários para instrução de processos de titulação e registro, de acordo com as exigências legais relativas ao instrumento jurídico utilizado, tais como cópias de RG, CPF, comprovante de residência, certidão de casamento, contrato de compra e venda, documentos que comprovem a posse, dentre outros documentos eventualmente necessários à transmissão.

Por fim, deve ser realizada a análise administrativa/jurídica preliminar de cada um dos dossiês de todas as famílias que serão beneficiadas com a regularização





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

fundiária, previamente cadastradas, para verificação ao atendimento do §1º do Art. 23 da Lei 13.465/2017.

Os trabalhos de cadastro e análise dos dossiês devem ser coordenados e de responsabilidade de profissionais competentes, a saber, assistentes sociais e advogados, respectivamente.

Os produtos a serem entregues:

- ❖ **Relatório específico contendo a síntese dos resultados do cadastramento socioeconômico** realizado, elaborado por profissional competente;
- ❖ **Formulário de cadastro** preenchido utilizado, em meio físico (original) e digitalizado;

**Observação:** Eventualmente, poderá ser dispensada a entrega de formulários físicos, desde que a Contratada apresente e obtenha do Departamento de Regularização Fundiária do Município anuência prévia para uso de metodologia com utilização de equipamentos e ferramentas tecnológicas (*smartphones, tablets* etc.), que se utilizem de aplicativos específicos para a efetivação do cadastro *in loco*.

- ❖ **Planilha digital (em Excel) com a tabulação de todas as informações** obtidas no cadastro, em consonância do escopo;
- ❖ **Cópia dos documentos** necessários à titulação;
- ❖ **Relatório específico** contendo informações pormenorizadas de cada uma das famílias que serão ou não beneficiadas, com conclusão sobre o atendimento dos requisitos da lei supracitada;
- ❖ **Planilha síntese (em Excel) com as informações necessárias a serem inseridas na planta de regularização e/ou anexadas à CRF** e enviada ao Cartório para titulação dos beneficiários;
- ❖ **Tabela com informações das famílias que não podem ser beneficiadas por pendências documentais**, com informações dos documentos que faltam e providências a serem adotadas para obtenção dos documentos.





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

---

## *7.5 Trabalho Social – Etapa II*

Reuniões com moradores do núcleo e plantões quinzenais de atendimento, para prestação de esclarecimentos sobre o processo de regularização: informações gerais sobre o processo, informações sobre o resultado dos cadastros, projetos em elaboração e apoio geral às famílias.

### Os produtos a serem entregues:

- ❖ **Relatório** contendo descrição das atividades realizadas, ata das reuniões com as famílias, relatório fotográfico, deliberações, além da lista de presenças dos participantes.

## *7.6 Estudo Técnico de Área de Risco*

Elaboração de estudo técnico de situação de risco, por profissional legalmente habilitado, nos termos do art. 39 da Lei 13.465/2017, para identificar áreas de risco geotécnicos, de inundações ou outros riscos no interior do núcleo, avaliando a possibilidade de eliminação, correção ou administração de riscos, indicando as medidas a serem adotadas para tanto, e identificando as áreas em que os riscos não comportem eliminação, correção ou administração, em que haverá a necessidade de o Município proceder à realocação dos ocupantes.

### Produtos a serem entregues:

- ❖ **Relatório de estudo técnico de situação de risco**, contendo todas as análises mencionadas;
- ❖ **Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT)** referente à documentação técnica apresentada.





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

## *7.7 Levantamento das Desconformidades e Proposta de Soluções Jurídicas, Ambientais e Urbanísticas*

Levantamento de todas as desconformidades ambientais, urbanísticas e jurídicas identificadas de acordo com os estudos realizados e proposição de soluções para as mesmas; bem como as propostas de soluções para o mesmo.

### Produtos a serem entregues:

- ❖ **Relatório com levantamento de todas as desconformidades** ambientais, urbanísticas e jurídicas identificadas de acordo com os estudos realizados e proposição de soluções para as mesmas;
- ❖ **Relatório com proposta de soluções para desconformidades** ambientais, urbanísticas e jurídicas, áreas de risco e preservação ambiental e questões de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- ❖ Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) referente à documentação técnica apresentada.

## *7.8 Projeto Urbanístico*

Elaboração Projeto urbanístico completo, com indicação dos requisitos do artigo 36 da Lei 13.465/17, além de tabela inserida no desenho com os roteiros perimétricos dos lotes e demais áreas componentes do projeto, com coordenadas dos pontos, áreas construídas em cada lote e tabela com informação dos ocupantes que serão beneficiados na REURB (Parágrafo Único do Art. 17 da referida lei).

Elaboração de memorial descritivo do núcleo, do viário, de cada lote e das áreas institucionais e de proteção ambiental objeto da regularização.

### Produtos a serem entregues:

- ❖ Projeto urbanístico, nos termos do Artigo 36 da Lei Federal nº 13.465/17, compreendendo, no mínimo, indicação: Das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas; Das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área,





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver; Quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou frações ideais vinculadas à unidade regularizada; Dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver; De eventuais áreas já usucapidas; Das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias; Das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias; Das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias.

- ❖ **Memoriais descritivos** da área do núcleo, dos viários, dos lotes, de áreas institucionais e de proteção ambiental, entre outras, caso necessário. Para atendimento aos requisitos legais, poderão ser solicitados outros documentos, como memoriais e planilhas adicionais;
- ❖ Relatório contendo a indicação das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessário;
- ❖ **Planta de Situação Fundiária final**, indicando a posição de cada título encontrado sobrepondo ao núcleo, unidades integrantes ao núcleo e imóveis confrontantes, com tabulação (atualizada) dos dados dos proprietários dos imóveis confrontantes;
- ❖ **Minuta das Notificações** aos titulares de domínio, confinantes e terceiros interessados; (Envio de notificação comunicando a instauração da Reurb para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação).
- ❖ Quaisquer outros documentos técnicos necessários ao processo de regularização;
- ❖ Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) referente à documentação técnica apresentada.

**NOTA:** Avisos de recebimento das notificações encaminhadas por via postal e comprovação de publicação, quando efetuada por meio de edital.





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

---

**OBSERVAÇÃO: ESTE ITEM SERÁ EXECUTADO PELA EQUIPE TÉCNICA DO MUNICÍPIO, NÃO SERÁ APRESENTADO PRODUTO PELA CONTRATADA.**

## *7.9 Projeto de Obra e Serviços de Infraestrutura Essencial*

Elaboração dos projetos executivos para obras de implantação ou adequação das infraestruturas essenciais, conforme necessidade identificada para o núcleo e previsão no projeto urbanístico. São consideradas infraestrutura essencial: sistema de drenagem pluvial e infraestrutura viária, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário.

Para elaboração dos projetos de infraestrutura, a Contratada deverá solicitar diretrizes às concessionárias e permissionárias e aos órgãos municipais competentes, responsáveis pelos serviços contemplados nos projetos.

### Produtos a serem entregues:

- ❖ **Projetos executivos de infraestrutura essencial**, conforme necessidade, em planta(s) impressa(s) em escala apropriada, acompanhado de memoriais descritivos, planilhas e outros documentos, quando necessário. Os projetos serão avaliados quanto a viabilidade e atendimento às normas técnicas pelos órgãos competentes do Município.
- ❖ **Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura** essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, elaborado de acordo com orientações do Município.
- ❖ **Termo de Compromisso** a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no item anterior.
- ❖ **Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT)** referente à documentação técnica apresentada.





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

---

## *7.10 Trabalho Social – Etapa III*

Reuniões com moradores das áreas, para prestação de esclarecimentos sobre o processo de regularização: informações sobre o projeto urbanístico final, instruções a respeito da atualização de documentos e informações para titulação.

Plantões quinzenais de atendimento à população para esclarecimentos a respeito das atividades de regularização.

### Produtos a serem entregues:

- ❖ **Relatório** contendo descrição das atividades desenvolvidas, ata das reuniões realizadas com as famílias, relatório fotográfico, deliberações, além da lista de presença dos participantes.

## *7.11 Aprovação da REURB e Emissão de CRF*

Verificação e análise de todos os documentos técnicos necessários, autuação e tramitação do processo de Reurb, aprovação da REURB-S pelo Município e expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), nos termos do Art. 30 da Lei 13.465/17.

### Produto a ser entregue:

- ❖ Certidão de Regularização Fundiária (CRF) nos termos do artigo 41 da Lei 13.465/17.

**OBSERVAÇÃO: ESTE ITEM SERÁ EXECUTADO PELA EQUIPE TÉCNICA DO MUNICÍPIO, NÃO SERÁ APRESENTADO PRODUTO PELA CONTRATADA.**

## *7.12 Registro do Projeto de Regularização Fundiária e Abertura das Matrículas Individuais*

Atualização e a análise administrativa/jurídica de cada um dos dossiês de todas as famílias que serão beneficiadas com a regularização fundiária, previamente cadastradas, para verificação ao atendimento do §1º do art. 23 da Lei 13.465/2017.





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Os trabalhos de análise dos dossiês devem ser coordenados e de responsabilidade de profissionais competentes, ou seja, advogados.

Elaboração de documentação técnica necessária ao registro da regularização fundiária, contendo todos os documentos técnicos necessários a abertura do processo de registro junto ao Oficial Registrador de Imóveis competente.

Registro da regularização fundiária perante a serventia de imóveis da circunscrição competente.

## Produto a ser entregue:

- ❖ Cópia dos documentos necessários à titulação (para aqueles que sofreram alterações ou que tiveram sua validade expirada).
- ❖ Planilha síntese **atualizada** (em Excel) com as informações necessárias a serem inseridas na planta de regularização e/ou anexadas à CRF e enviada ao Cartório para titulação dos beneficiários.
- ❖ Tabela **atualizada** com informações das famílias que não podem ser beneficiadas por pendências documentais, com informações dos documentos que faltam e providências a serem adotadas para obtenção dos documentos.
- ❖ **Pacote** de documentos atualizados e previamente aprovados pelo Município que deverão ser enviados ao cartório para registro contendo:
  - ) Minuta de requerimento para abertura do processo de registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.
  - ) Minuta da Certidão da Regularização Fundiária (CRF), contendo todas as informações necessárias ao registro da regularização em consonância com o Art. 40 da Lei Federal 13.465/2017;
  - ) Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária aprovado;
  - ) Memorial descritivo da gleba;
  - ) Memoriais descritivos individuais de cada lote;
  - ) Lista de ocupantes, beneficiários da Reurb, com os respectivos dados pessoais pertinentes;
  - ) Estudo Técnico Ambiental, devidamente aprovado pelo órgão competente;





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

- ) Plano de Regularização, em que conste, no mínimo, a caracterização da área, informações a respeito da titularidade e da situação do parcelamento, a metodologia e instrumentos jurídicos adotados no Projeto de Regularização Fundiária e índices e parâmetros urbanísticos (em consonância com o plano diretor do Município);
- ) Cópia dos títulos incidentes;
- ) Cópia das notificações enviadas para os confrontantes e proprietários, e/ou certidão de decurso de prazo para eventuais impugnações ou, ainda, cópia do edital, quando necessário;
- ) Termo de compromisso com cronograma.
- ) Protocolo de abertura do processo de registro junto ao Oficial Registrador de Imóveis competente.
- ) Matrículas das unidades imobiliárias individuais com registro dos direitos reais, indicados na CRF em favor dos beneficiários.

## **Observações:**

1.

A

pós assinatura dos responsáveis pela Prefeitura, o acompanhamento do processo e atendimento de eventual complementação ou revisão de documentos até o registro final é de responsabilidade da empresa contratada;

2.

O

valor a ser pago por este produto **não será utilizado para pagamento de custas e emolumentos do registro imobiliário**, pois de acordo com Lei Federal 13.465/2017, Art. 13, § 1º, estão isentos de custas e emolumentos os atos registrares relacionados à REURB-S.

### *7.13 Trabalho Social – Etapa IV*

Atendimento aos moradores, por meio de reuniões e plantões, para instruções a respeito do procedimento de titulação e entrega dos títulos e para instruções aos beneficiários que estejam com documentação pendente, para efetivação de sua titulação.





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

---

## Produtos a serem entregues:

- Relatório contendo descrição das atividades desenvolvidas, ata das reuniões realizadas com as famílias, relatório fotográfico, deliberações, além da lista de presença dos participantes.

### *7.14 Regularização das Posses (Titulação e Registro)*

Em consonância com o parágrafo 6º do art. 23 da Lei Federal 13.465/2017, assistência contínua, após registro da regularização, aos moradores residentes nos núcleos objetos, que por razões quaisquer não constaram na CRF (Certidão de Regularização Fundiária) enviada para registro no ORI (Ofício de Registro de Imóvel) junto com o projeto de regularização fundiária.

Análise/orientação para obtenção dos documentos necessários para a legitimação fundiária/constituição do direito real de propriedade em favor dos beneficiários.

## Produto a ser entregue:

- ❖ Cópia das certidões de matrículas registradas em nome dos beneficiários.

Em todas as etapas, todas as peças técnicas elaboradas deverão estar de acordo com as normas técnicas vigentes e acompanhadas das respectivas Anotações ou Registros de Responsabilidade Técnica (ART/RRT).

## **8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO**

A modalidade para aquisição será parcelada por meio de Sistema de Registro de Preços – SRP no critério de julgamento menor preço por item, sendo a que melhor atende as necessidades da Secretaria de Habitação, para aquisição da referida prestação de serviço, em razão da sua vantajosidade na contratação.

Haverá também o parcelamento para o licitante (vantajosidade) e no tempo, tendo em vista que a ATA vigorará por 12 (doze) meses.





# **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

## **9. DEMOSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

A finalidade da aquisição da contratação da prestação de serviço é fornecer o título de propriedade para cada morador.

Além desse quesito, o mais importante, com regularização dos núcleos, aumentará o atendimento do sistema de saneamento, melhorando a qualidade de água dos cursos d'água e consequentemente erradicação da transmissão de doenças de veiculação hídrica, diminuindo os custos com o sistema de saúde; bem como a gestão dos resíduos como: a disposição, coleta e transporte de resíduos.

Outros resultados pretendidos, são as melhorias e/ou implantação de infraestrutura, como: sistema viário e/ou servidão, guia de sarjeta, sistema de drenagem.

Com a regularização dos núcleos, aumenta a arrecadação de renda do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, podendo assim a administração pública investir nas melhorias de infraestrutura de cada núcleo.

A regularização, por si só, trás a organização territorial, dividindo a área por quadra e numeração dos lotes, o cadastramento de sistema viário e/ou servidão.

## **10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS ANTERIORMENTE AO CONTRATO**

a) Delimitar corretamente o objeto, as obrigações da empresa contratada e obrigações da contratante;

b) Atuar rigorosamente na elaboração de todos os trâmites que envolvem a licitação;

c) Observar atentamente se a empresa ganhadora cumpre todos os requisitos destacados na licitação para concretização do contrato.

## **11. CONTRATAÇÕES CORRELATADAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Apenas esta contratação, em modo único, será o suficiente para suprir a prestação de serviço para a Secretaria de Habitação.

## **12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

Com a implantação da Regularização Fundiária, nos núcleos informais consolidados, trazem impactos ambientais positivos, sendo eles:





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

- **Melhoria da infraestrutura e saneamento:** implantação de infraestrutura básica, como redes de água, esgoto, sistema de drenagem, coleta e transporte dos resíduos, energia elétrica, guia, sarjeta, calçadas e pavimentação ou bloqueamento no sistema viário e/ou servidão.
- **Ordenamento territorial:** contribui para o ordenamento do território, com definição de quadras e lotes, evitando a expansão desordenada da cidade e a ocupação de áreas de risco.
- **Acesso a serviços públicos:** facilita o acesso a serviços públicos como saúde, educação e transporte, que podem ser dificultados em áreas irregulares.
- **Fortalecimento econômico:** gerar valorização imobiliária, atraindo investimentos e impulsionando o desenvolvimento econômico local.
- **Melhora da qualidade de vida:** melhoria na qualidade de vida da população, e redução da poluição

Em contrapartida, os impactos negativos previsto no que se refere à ocupação e intervenções em áreas de risco, como encostas e áreas sujeitas a inundações, pode aumentar a vulnerabilidade da população a desastres naturais. Dessa forma é necessário ênfase na elaboração de estudo técnico de situação de risco, por profissional legalmente habilitado, nos termos do art. 39 da Lei 13.465/2017, para identificar os possíveis no interior do núcleo, avaliando a possibilidade de eliminação, correção ou administração dos mesmos, indicando as medidas a serem adotadas para eliminação, correção ou proceder à realocação dos ocupantes.

Itapeçerica da Serra, 13 de março de 2026

**Rogério Silva**

Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano  
Secretário