



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

TERMO DE REFERÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIA PARA CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS PARA REALIZAÇÃO DE DIAGNÓSTICO FÍSICO E FUNDIÁRIO, ELABORAÇÃO DE PLANO DE REGULARIZAÇÃO/URBANIZAÇÃO, LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL, ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL, SELAGEM E CADASTRO SOCIOECONÔMICO DAS FAMÍLIAS, PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NOS NÚCLEOS HABITACIONAIS CONSTANTES NESTES TERMOS, OU ÁREAS EQUIVALENTES E ASSESSORIA PARA REALIZAR PROCESSOS DE APROVAÇÃO, REGISTROS E ACOMPANHAMENTOS DOS ATOS EM CARTÓRIO.

1. OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem como objetivo a contratação de serviços técnicos especializados, abrangendo as seguintes atividades:

- a. Diagnóstico físico e fundiário;
- b. Elaboração do plano de regularização/urbanização;
- c. Levantamento planialtimétrico cadastral;
- d. Estudo técnico ambiental;
- e. Selagem e cadastro socioeconômico das famílias;
- f. Desenvolvimento de projetos de regularização fundiária, abrangendo os núcleos habitacionais descritos neste documento ou áreas equivalentes definidas pelo Município;
- g. Assessoria para aprovação, registro e acompanhamento de atos cartoriais.

2. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS

2.1. O processo de regularização fundiária atenderá os núcleos Horizonte Azul I e Horizonte Azul II, que juntos totalizam aproximadamente 439.555,64 m². Essas áreas estão situadas na Unidade de Planejamento Jacira, predominantemente residencial, tendo como referência a Rua Francis Russel e fazendo divisa com o município de São Paulo e a Represa Guarapiranga, nas margens da qual estão implantadas.

Os núcleos são classificados como TIPO II, conforme o nível parcial de consolidação e a possibilidade de aplicação dos normativos vigentes. A diretriz principal é a urbanização integrada, combinada com remoção, uma vez que se trata de um assentamento consolidado, cuja ocupação teve início em 1995, em área particular caracterizada como loteamento irregular e de interesse social.

De acordo com o levantamento social cadastral realizado em 2007, estima-se que os loteamentos abrigam aproximadamente 2.461 famílias. Esse cadastro deverá ser atualizado e complementado durante a Etapa 5 do projeto.



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

Atualmente, a área recebe recursos do Ministério das Cidades, por meio do Contrato de Repasse nº 0223.540-34, no âmbito do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). O objetivo é viabilizar a execução do projeto de urbanização e recuperação ambiental, além da remoção de moradias precárias que avançam sobre Áreas de Preservação Permanente (APP) da Represa Guarapiranga e de seus afluentes.

As obras de infraestrutura e recuperação ambiental estão em andamento e deverão ser consideradas na execução de todas as etapas do projeto. Foram elaborados projetos que contemplam:

- a. Urbanização e infraestrutura;
- b. Recuperação ambiental;
- c. Implantação de equipamentos públicos comunitários;
- d. Construção do Conjunto Habitacional M'Boi Mirim, destinado a moradores de áreas de risco e ambientalmente sensíveis, sem possibilidade de consolidação.
- e. Foram executadas demolições e limpezas das edificações localizadas em áreas de APP (Áreas de Preservação Permanente), conforme indicado no trecho destacado em verde na Figura 1



Fonte: Departamento de Núcleos de Convênios

Também foram realizadas as obras de infraestrutura e recuperação ambiental, iniciadas com corte e roçagem, seguidas pela demolição das vias existentes.

Na sequência, têm início as obras de saneamento, abrangendo a implantação das redes coletoras de esgoto e elevatórias. Posteriormente, são executadas as estruturas de



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

contenção, incluindo taludes, muros de solo grampeado e muros de gabião. Após a conclusão dos taludes, será aplicada a hidrossemeadura para estabilização da área. Com essas etapas concluídas, será possível avançar para os trabalhos de drenagem, que incluem a construção de guias, sarjetas, escadas hidráulicas, canaletas, sarjetões, bocas de bueiro, bocas de lobo e enrocamento.

Paralelamente aos serviços de captação de águas pluviais, iniciar-se-á o plantio de vegetação adequada para recuperação ambiental da área.

Por fim, será realizada a pavimentação, contemplando a implantação de bloquetes intertravados, pavimentação asfáltica, pavimentação em concreto e calçadas acessíveis.

Todas essas intervenções estão representadas no fluxograma do mapa de execução e ilustradas no Croqui Geral anexo.

Para a atualização do levantamento planialtimétrico cadastral, poderá ser utilizado o projeto base que serviu para o cadastro de lançamento da receita do IPTU, conforme anexo.

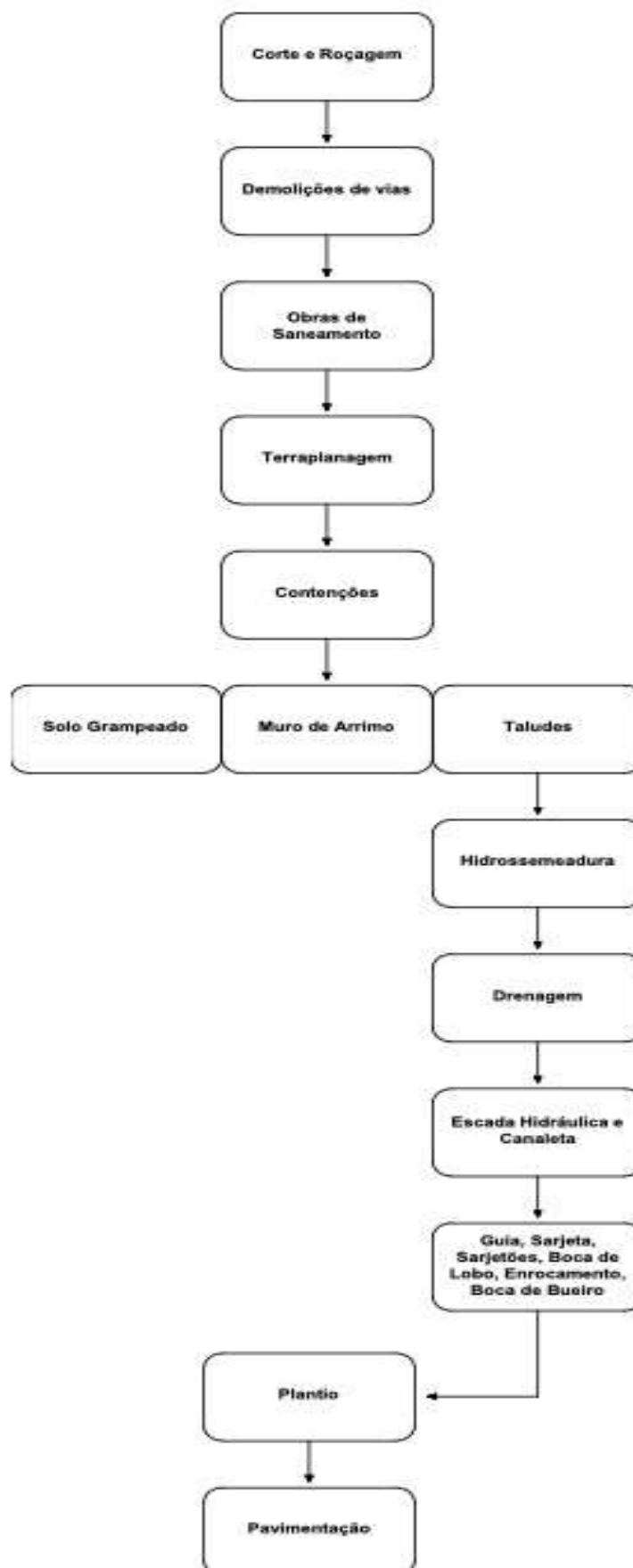
Até a elaboração deste Termo, pesquisas cartorárias identificaram documentos que podem auxiliar na determinação da origem da área e contribuir para a notificação de confinantes e proprietários. Além disso, foi constatada a existência de ações de usucapião promovidas por alguns ocupantes, bem como lotes com matrículas registradas, que deverão ser analisados durante as atividades da Etapa 1 do projeto.

NÚCLEO	ACESSO	ÁREA EM M2	ESTIMATIVA DE N.º DE DOMICÍLIOS
Horizonte Azul I e II	Rua Francisca Russel	439.555,64	2461



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

3. MAPA DE EXECUÇÃO





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

4. ETAPAS DE TRABALHO E ATIVIDADES POR ÁREA DE INTERVENÇÃO

Os trabalhos a serem realizados, bem como suas etapas, têm como objetivo atender às exigências da Lei nº 13.465/17 e do Decreto nº 9.310/18, alterado pelo Decreto nº 9.597/18. A observância integral dessas legislações é fundamental para a validação do processo de Regularização Fundiária.

Para a concretização dos objetivos delineados neste Termo de Referência, deverão ser executadas as seguintes etapas e atividades em cada área de intervenção:

4.1. ETAPA 1 - DIAGNÓSTICO FÍSICO E FUNDIÁRIO

Diagnóstico físico e fundiário da gleba objeto de regularização, compreendendo caracterização física do imóvel, aferida em vistoria in loco, (localização, identificação do imóvel, identificação dos confrontantes, tipos de construção, tipos de ocupação, equipamentos públicos, áreas livres, presença de servidões, ferrovias, linhas de transmissões de energia elétrica e emissão de esgoto, etc).

Para esta etapa deverão ser considerados os projetos das obras de infraestruturas e recuperação ambiental que estão sendo ou serão executadas, além das intervenções de demolições em andamento, para realizar a avaliação da infraestrutura existente, análise de eventual infraestrutura complementar, (rede de água, poços, energia elétrica, iluminação pública, esgotamento sanitário, escoamento de águas pluviais, etc.).

Levantamento da situação do imóvel junto ao cartório de registro de imóveis (matricula/transcrição, proprietário, área etc.). levantamento da existência de processos judiciais e administrativo envolvendo a área, inclusive junto ao Ministério Público, e propositura das medidas jurídicas necessárias à regularização do parcelamento do solo, seja ele destinado a fins habitacionais ou a equipamentos públicos.

Deverão ser apresentados também todas as notificações referentes a regularização (confrontantes, confinantes, proprietários tabulares e órgãos interessados), conforme disposto no artigo 31 da Lei nº 13.465/17.

Produtos esperados:

- a. Relatório de diagnóstico contendo as informações levantadas;
- b. Relatório fotográfico de vistoria;
- c. Mapa fundiário;
- d. Cópia das matrículas atualizadas obtidas junto à circunscrição imobiliária competente e documentos pertinentes;

Entrega dos documentos em formato digital (DOCX) e uma via impressa (A4); eventuais planilhas em formato XLSX e uma via impressa em tamanho adequado para sua melhor visualização; Peças técnicas em formato DWG e impressas em A0 ou A1, conforme escala adotada.

4.2. ETAPA 2 - ELABORAÇÃO DO PLANO DE REGULARIZAÇÃO/URBANIZAÇÃO.



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

Parecer analítico da situação legal (civil, administrativa, processual, registral, ambiental, etc); Elaboração da proposta de Plano de Regularização, com base na análise e diagnóstico Etapa 1, indicando todos os serviços e documentação técnica, jurídica, administrativa, levantamentos topográficos cadastrais e/ou sociais, e demais elementos técnicos necessários à regularização do núcleo habitacional.

Para apresentação do diagnóstico do núcleo, nesta etapa deverá ser coletado dados nas demais secretarias da Prefeitura, os quais comporão o plano. O plano deverá conter:

- Estratégia para a regularização do núcleo (regularização e registro no Cartório de Registro de Imóveis), apontando as legislações a serem utilizadas, a partir das informações obtidas junto aos órgãos Federais, Estaduais e Municipais responsáveis pela regularização, com descrição de todas as etapas e atividades necessárias;
- Quantificação, dimensionamento, elementos técnicos, plantas, perímetros gerais e quadras, projetos, memoriais, e outros que deverão ser produzidos visando à regularização do núcleo habitacional;
- Nesta fase, todos os planos e propostas elaborados consideram a checagem dos elementos técnicos e informações obtidas, com vistorias “in loco”, análise técnica que possibilite a quantificação e proposta para sanar todos os problemas existentes, visando a regularização, levantamentos feitos junto ao Município, além de compatibilidade com os projetos já realizados ou em andamento referente ao Contrato de Repasse nº 0223.540.-34.
- Nesta fase deverá ser apresentado modelos de material para divulgação e organização dos trabalhos junto aos beneficiários;
- Considerar que após a aprovação do plano pela municipalidade, deverá ser realizada as reuniões para inserção da comunidade referente as próximas etapas. É importante que todos os itens de divulgação e atividades estejam considerados no cronograma de etapas produzidos neste plano de regularização;

Produto esperados:

a) Relatório contendo o Plano de Regularização de cada área (apresentação de relatórios em uma via digital em formato .DOCX e uma via impressa em formato A4; eventuais planilhas em .XLSX e uma via impressa no tamanho adequado para sua melhor visualização, Peças técnicas digitais em formato .DWG e impressas em A0 ou A1, conforme a escala adotada).

4.3. ETAPA 3 - LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL

Existe um levantamento utilizado como base para lançamento de receita de IPTU, este foi utilizado para a realização do cadastro social em 2007. Nesta etapa será feita a atualização do levantamento planialtimétrico cadastral da área com equipamento que permita precisão compatível com a atividade. Neste levantamento serão cadastradas todas as interferências necessárias. O levantamento planialtimétrico tem como objetivo cadastrar o perímetro da gleba, parcelamento ou núcleo habitacional a ser regularizado e as edificações nele acrescidas de forma a permitir a análise e a leitura exata da situação fática. Nela demonstram-se todas as quadras, lotes, construções, sistema viário, áreas de preservação ambiental, divisas, cercas, árvores, cercas de energia, fossas, poços, etc.

É livre a adoção de escala pela contratada, desde que se permita a perfeita compreensão da peça técnica, com a visualização adequada de todas as cotas e demais informações.



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

O Levantamento Planialtimétrico Cadastral deverá atender os seguintes requisitos:

- Ser georreferenciado pelo sistema de coordenadas geográficas SAD-69 e/ou SIRGAS2000 e pelo sistema de coordenadas plano retangulares — UTM.
- Deverão ser levantadas todos os detalhes necessários a elaboração da Planta de Parcelamento para a Regularização Fundiária, conforme o caso. Deverá ser realizado e compatibilizado com o cadastro social realizado na Etapa 5.
- Deve ser acompanhado de memorial descritivo do perímetro geral da regularização e quadras.

Produto esperado:

- a. Peça gráfica georreferenciada da gleba, com coordenadas UTM no DATUM SAD 69, indicando área total, seus limites, confrontantes, coordenadas e azimutes (com apoio geodésio) e memorial descritivo completo.
- b. Base em DWG de imageamento aéreo e ortofotos;
- c. Mapeamento movel terrestre - RGB, com disponibilização de sistema de visualização de nuvem de pontos decorrentes do MMT;
- d. Projeto com elaboração de camadas e constituição da base cartográfica;

Entrega dos documentos via digital em formato .DOCX e uma via impressa em formato A4; eventuais planilhas em .XLSX e uma via impressa no tamanho adequado para sua melhor visualização, Peças técnicas digitais em formato .DWG e impressas em A0 ou A1, conforme a escala adotada.

4.4. ETAPA 4 - ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL

Análise preliminar de medidas ambientais compensatórias afim de justificar a vantagem de regularizar o núcleo.

Relatório contendo levantamento das Áreas de Preservação Permanente, fauna, flora, Proteção Manancial e identificação das espécies arbóreas, atendendo a Lei nº 13.465/17 de Regularização Fundiária, Código Florestal Lei nº 12.651/12 e Lei Específica Guarapiranga nº 12.233/06.

Análise preliminar dos riscos ambiental e sanitário, avaliação das condições físicas do terreno com a identificação e localização, mediante mapeamento e documentação fotográfica atualizados, dos passivos, caso existam de cortes, aterros e movimentação de terra; contaminação do solo; poluição dos corpos d'água; ocupação em Áreas de Preservação Permanente; áreas degradadas: depósitos de resíduos sólidos domésticos, inertes ou industriais; risco geológicos.

Para núcleos urbanos informais ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, (declividade igual ou superior a 30% e erosões, etc.) estudos técnicos devem ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada, atendendo a Lei nº 13.465/17.

Para este relatório deverão ser consideradas as obras em andamento referente as contenções, revitalização com plantio, rede de esgoto e demais ações.



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

Produto esperado:

- a. Peças gráficas contendo as devidas identificações do loteamento;
 - b. Relatório fotográfico, contendo estudo técnico ambiental, com ART/RRT recolhida por profissional legalmente habilitado.
- Entrega dos documentos via digital em formato .DOCX e uma via impressa em formato A4; eventuais planilhas em .XLSX e uma via impressa no tamanho adequado para sua melhor visualização, Peças técnicas digitais em formato .DWG e impressas em A0 ou A1, conforme a escala adotada.

4.5. ETAPA 5 - SELAGEM E CADASTRO SOCIOECONÔMICO

Para realização desta etapa poderá ser aproveitado o cadastro social realizado em 2007, que deverá ser atualizado por completo a fim de compreender o perímetro total da área a ser regularizada com suas características fundiárias atuais.

Deverá ser realizado reunião com todas as famílias a serem beneficiadas, selagem de todos os domicílios existentes no perímetro identificado, com a identificação dos imóveis ocupados pela população e seus ocupantes, por meio de um número individual para cada imóvel. Aplicação de questionário elaborado pela contratante na população residente, objetivando a identificação dos ocupantes e condições de ocupação, bem como, a coleta de documentos necessários à titulação dos beneficiários.

Os cadastros feito pelo Assistente Social deve revelar informações sobre a composição do núcleo familiar e detalhes do imóvel ocupado, como por exemplo: Com relação as pessoas: homens, mulheres, idade, estado civil, documentos pessoais, nível de escolaridade, profissão, situação atual de emprego, renda individual e familiar; presença de deficientes, idosos, crianças, quem tem a posse do imóvel, documentos que comprove a posse/propriedade, há quanto tempo reside no município, há quanto tempo reside no local, se possui outro imóvel, etc. Com relação ao imóvel: se tem construção ou não e o tipo de construção.

Coletadas todas as informações os dados serão compilados em um diagnostico social dotados de gráficos, fotografias e resumos.

Todos os cadastros deverão ser realizados através de sistema digital, com possibilidade de compartilhamento em nuvem para as fichas e documentos coletados junto aos beneficiários; O Software disponibilizado pela empresa vencedora do certame deverá apresentar as seguintes caracteriscas e possibilidades mínimas:

- **Cadastro e Login de Usuários**

Sistema de autenticação único:

Permitirá login por CPF e/ou e-mail, com suporte a provedores como Google, Microsoft, Apple e ContaGov (login unificado do Governo Federal).

Geração e validação segura de tokens de autenticação (JWT), garantindo proteção de sessões.

Termo de Consentimento LGPD disponível no primeiro login:

Registro de data e hora do aceite.

Envio automático do termo ao e-mail do usuário.



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

Armazenamento seguro para auditoria.

Perfis e permissões específicas:

Administrador: Acesso completo para configurações, gerenciamento de cadastros e usuários.

Assistentes Sociais: Permissão para preencher e editar cadastros.

Cidadão: Consulta de informações, envio de documentos e assinatura de termos de aceite.

Customização para múltiplos perfis por usuário, com gerenciamento de permissões flexíveis.

- **Formulários Digitais Unificados**

Coleta centralizada de informações:

Organização de dados em formulários contínuos com as seguintes seções:

Informações pessoais.

Composição familiar.

Condições de moradia.

Dados de despesas e vínculos sociais.

Interface otimizada para evitar duplicação ou inconsistências de informações.

Visualização intuitiva:

Geração de tabelas automáticas para organização e exibição estruturada dos dados.

Ferramentas de busca criteriosa e filtros avançados para facilitar consultas.

- **Upload e Gerenciamento de Documentos:**

Envio digital de documentos como RG, CPF, comprovantes de residência, certidões e mais.

Controle de exclusividade para Administradores na remoção de documentos, com:

Registro obrigatório de justificativas em logs.

Histórico de auditoria para consultas posteriores.

- **Área Administrativa Completa:**

Gestão eficiente de cadastros:

Pesquisa avançada com filtros por CPF, nome, status de cadastro (pendente, aprovado ou incompleto) e data.

Monitoramento de alterações realizadas nos cadastros e histórico atualizado.

Exportação de Dados:

Geração de relatórios detalhados em formatos acessíveis, como PDF e Excel.

Auditoria e rastreabilidade:

Registro completo de ações realizadas por administradores, assistentes sociais e cidadãos.

Logs detalhados para controle e rastreamento de atividades.

- **Interface Intuitiva e Compatível com Dispositivos Móveis:**

Interface responsiva, otimizada para uso em computadores, desktops, tablets, smartphones.

Feedback em tempo real para validações, confirmações de ações e notificações.



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

Navegação clara e intuitiva para todos os perfis de usuário.

- **Premissas de Segurança:**

A segurança será priorizada tanto na arquitetura quanto nas funcionalidades, garantindo a proteção dos dados sensíveis e o compliance com a LGPD. Os principais requisitos de segurança incluem:

- **Autenticação e Controle de Sessões:**

Múltiplos métodos seguros de autenticação,

CPF/email com senha.

Provedores externos (Google, Microsoft, Apple, ContaGov).

Tokens JWT para autenticação segura.

Sessions persistentes e renováveis (uso de tokens de refresh).

Validação obrigatória do status ativo dos usuários antes de permitir acessos.

Conexões criptografadas (HTTPS) para dados em trânsito.

- **Controle de Perfis e Permissões:**

Configuração de perfis mínimos obrigatórios:

Administrador (acesso total).

Assistente Social (edição limitada de cadastros).

Cidadão (consulta e envio de documentos).

Autorização avançada por decorators e guards para validação de permissões.

Segurança de Banco de Dados e Serviços - Gerenciamento de conexão seguro usando PostgreSQL via Prisma ORM.

Ambiente segregado para desenvolvimento, homologação e produção.

Proteção de chaves privadas com Firebase Admin SDK.

Auditoria e Logs - Registro de logins, logouts e tentativas de acesso não autorizadas.

Histórico completo de alterações em cadastros.

Armazenamento de logs protegido por criptografia.

Armazenamento Seguro - Criptografia de dados em trânsito e em repouso.

Adoção do princípio do "acesso mínimo necessário".

Controle rigoroso de consentimentos e trilhas de auditoria.

- **Critérios de Aceitabilidade:**

Para garantir a adequação e os benefícios esperados, a solução atenderá aos seguintes critérios:



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

Agilidade e Eficiência: Resposta rápida e organizada às solicitações dos usuários.

Segurança: Proteção robusta dos dados armazenados, com total conformidade à LGPD.

Usabilidade: Compatibilidade com diversos dispositivos (computadores, tablets e smartphones) e interfaces intuitivas.

Customização: Adaptação fácil às necessidades locais para atender objetivos específicos das políticas sociais e habitacionais.

Justificativa da Contratação

A proposta de contratação da plataforma digital é fundamentada nos seguintes aspectos:

a. Necessidade de Modernização da Gestão

O modelo atual, baseado em processos físicos e descentralizados, acarretam os seguintes desafios:

Perda de tempo em atividades burocráticas.

Dificuldades no armazenamento e recuperação de documentação física.

Atrasos no atendimento aos cidadãos devido à falta de organização centralizada.

Insegurança no arquivamento de dados sensíveis.

Com a implementação da solução digital, será possível modernizar as metodologias de trabalho, promovendo maior dinamismo, segurança e eficiência.

b. Benefícios Esperados

Agilidade e Eficiência Operacional;

Redução de tempos operacionais, por meio da unificação e digitalização dos cadastros;

Automatização do fluxo de trabalho entre administradores, assistentes sociais e cidadãos;

Consultas e exportações de dados realizadas instantaneamente via relatórios.

Economia de Recursos

Diminuição de custos com papel, impressão e arquivamento.

Redução de gastos com retrabalhos e deslocamentos físicos para entrega de documentos.

Melhoria na Qualidade de Vida

Inclusão digital, ao permitir que cidadãos realizem consultas e envios de maneira remota.

Diminuição de filas e tempos de espera em atendimentos presenciais.

Segurança e Conformidade Legal

Banco de dados centralizado, criptografia de informações e trilhas completas de auditoria.

Garantia do compliance com os requisitos da LGPD e proteção completa de dados sensíveis.



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

Transparência e Controle

Registros detalhados de ações realizadas na plataforma.

Monitoramento eficaz dos cadastros sociais e habitacionais.

c. Impacto da Solução no Município

A contratação dessa plataforma digital trará benefícios diretos para o município ao capacitar a gestão pública com ferramentas modernas e eficientes.

Reduzir burocracias e custos financeiros.

Promover um ambiente favorável à inclusão digital e ao atendimento ágil de demandas sociais e habitacionais.

Com a digitalização completa do sistema, o município estará alinhado às melhores práticas de gestão pública, garantindo eficiência e transparência no manejo de recursos e atendimento direto ao cidadão.

Produto esperado:

b. Relatório contendo atas de reuniões;

c. Lista de presença das reuniões;

d. Listagens do levantamento das condições socioeconômicas dos ocupantes;

e. Fichas cadastrais e documentos anexos conforme software.

f. Banco de dados tabulado com diagnóstico social, gráficos e fotografias com identificação dos imóveis e selos. Apresentação de relatórios em uma via digital em formato .DOCX e uma via impressa em formato A4; eventuais planilhas em .XLSX e uma via impressa no tamanho adequado para sua melhor visualização, Peças técnicas digitais em formato .DWG e impressas em A0 ou A1, conforme a escala adotada.

4.6. ETAPA 6 - PROJETO REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Com base em todas as etapas anteriores, será elaborado o Projeto de Parcelamento do Solo para regularização fundiária, conforme lei 13.465/17, que incluirá:

Nesta etapa será necessário a realização de planta inicial (compatibilização da base fundiária) para apresentação e aprovação das medidas por parte dos beneficiários, sendo assim em caso de necessidade efetuando os ajustes de metragens.

a. Planta preliminar para exame e cálculo e análise técnica detalhada;

b. Planta final detalhando o parcelamento da gleba, quadras, lotes, sistema viário, áreas públicas e características ambientais.

c. Memorial descritivo contendo dados completos da área, confrontantes, sistema viário e áreas verdes.

d. Georreferenciamento pelo sistema de coordenadas geográficas SAD 69 e UTM.

Produto esperado:

- Peças gráficas, memorial descritivo e ART/RRT assinada por profissional habilitado.



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

Entrega dos documentos via digital em formato .DOCX e uma via impressa em formato A4; eventuais planilhas em .XLSX e uma via impressa no tamanho adequado para sua melhor visualização, Peças técnicas digitais em formato .DWG e impressas em A0 ou A1, conforme a escala adotada.

4.7. ETAPA 7 - ASSESSORIA PARA APROVAÇÃO E REGISTRO

O município possui autonomia para aprovação de processos de licenciamento, conforme disposto no artigo 12 da Lei nº 13.465/17.

O município será responsável por apresentar ao Grupo Técnico especializado da Secretaria Municipal de Planejamento e meio Ambiente o Estudo Técnico Ambiental elaborado na ETAPA 4, necessário para aprovação.

O município será responsável por elaborar a juntada de documentos e apresentar o processo aprovado ao Cartório de Registro de Imóveis do município para registro e acompanhamento, ficando a contratada responsável por responder as possíveis notas de exigências e promover as adequações necessárias até o efetivo registro no CRI do parcelamento.

Será de responsabilidade da empresa contratada realizar e acompanhar junto com a Prefeitura o processo de legitimação fundiária até sua finalização. Entende-se por finalizado o processo quando a Certidão de regularização fundiária - CRF do parcelamento for registrada pelo Cartório de Registro de Imóveis do Município.

Nesta etapa a contratada deverá identificar e informar ao município os possíveis beneficiários que não forneceram documentos para a etapa de legitimação fundiária, para que a prefeitura elabore estratégias para a solução.

Os casos diagnosticados como invasão, vendas e ações promovidas após o congelamento serão notificados por escrito pela contratada à prefeitura para que tome ciência e promova as ações necessárias para continuidade do processo.

Produto esperado:

a. Processo de Regularização Fundiária aprovado e parcelamento devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Itapeacerica da Serra.

5. RECOMENDAÇÕES E ORIENTAÇÕES

5.1. Entrega dos produtos e Cronograma de Execução

As atividades e produtos descritos poderão ser entregues em ordem diversa da proposta no presente termo, desde que com autorização do município. O cronograma de execução está em anexo.

5.2. Critérios de aprovação dos Produtos / Medição

Todos os produtos deverão ser entregues ao município em 3 vias impressas e em



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

formato digital (CD ou DVD).

Os produtos serão encaminhados à CAIXA, acompanhados do Termo de Aceite assinado pelos responsáveis municipais.

As medições serão realizadas por valor global de cada serviço, e os pagamentos ocorrerão mediante a entrega final de cada produto.

5.3. Custas e Emolumentos – Cartório

As custas e emolumentos para o registro imobiliário, bem como referentes a pedidos de certidões e matrículas, ou ainda, cópias reprográficas junto a órgãos públicos, correrão por conta do Município.

Vale ressaltar que de acordo com o § 1º do artigo 13 da Lei nº 13.465/17 serão isentos de custas e emolumentos, entre outros os atos registraes relacionados a Reurb-S que se enquadrem nos incisos I a VII desse mesmo parágrafo.

5.4. Equipe Técnica Mínima

A empresa contratada deverá contar com a seguinte equipe técnica mínima:

- 2 Responsáveis Técnicos, com nível superior (Engenheiro Civil ou Arquiteto);
- 1 Topógrafo, Engenheiro Agrimensor ou Engenheiro Cartográfico;
- 2 Assistentes Sociais com registro no respectivo conselho de classe;
- 1 Advogado com registro no respectivo conselho de classe.

5.5. Legislação Aplicável

Para a execução e apresentação dos produtos deverão ser observados rigorosamente instrumentos normativos pertinentes e possibilidades legais de proteção e segurança da posse da terra que devem ser observados na implantação e execução dos projetos, sob pena de refazimento do serviço, tais como:

Lei nº 13.465/2017 - Regularização Fundiária Lei nº 12.651/2012 - Novo Código Florestal

6. PLANO DE TRABALHO

6.1. Deverá ser apresentado um Plano de Trabalho detalhado, contendo:

- a. Descrição completa da metodologia de execução dos serviços.
- b. Estrutura organizacional da equipe contratada.
- c. Organograma geral, especificando as funções e atividades desempenhadas por cada profissional da equipe técnica.

7. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

A empresa participante deverá apresentar juntamente aos documentos de habilitação, as seguintes documentações:



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

- a) Prova de registro da empresa, no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), no prazo de validade em vigor.
- b) Comprovação da empresa possuir em seu quadro de pessoal, 2 (dois) Engenheiro Civil ou Arquiteto, 1 (um) engenheiro cartógrafo ou topógrafo, 1 (um) advogado, 2 (dois) assistente social e 1 (um) engenheiro ambiental ou biólogo; detentores de atestado de responsabilidade técnica por execução de obra ou serviço de características semelhantes, acompanhado obrigatoriamente, do Certificado de Acervo Técnico (CAT) emitido pelo CREA ou CAU, conforme descrito a baixo:

- Projeto Urbanístico	131.866,00 m ²
- Projeto de/ou para Regularização Fundiária ou áreas equivalentes para avaliação jurídica	131.866,00 m ²
- Levantamento Topográfico	131.866,00 m ²

8. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E REAJUSTE:

8.1. Condição de pagamento: Através de medições mensais, após a liberação do atestado da medição emitido pela Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano: Serão pagos em até 30 (trinta) dias, contados a partir da liberação dos recursos pelo Ministério das Cidades por intermédio do Banco Caixa Econômica Federal.

8.2. Reajuste: Os preços contratados serão fixos e irrevogáveis no período de 12 (meses). Após, em havendo prorrogação do prazo contratual, os preços serão reajustados mediante aplicação do índice IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo, considerando como mês base, o da data da Proposta.

9. DA GARANTIA DE PROPOSTA

9.1. Comprovação do recolhimento de quantia a título de garantia de proposta, como requisito de pré-habilitação, nos termos do art. 58, e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021.

9.2. A garantia de proposta será de 1% (um por cento) do valor estimado para contratação de cada lote.

9.3. No caso de a licitante participar em mais de 01 (um) lote, o valor da garantia da proposta deverá atender à soma dos valores correspondentes aos respectivos lotes pretendidos pela licitante.

9.4. A garantia de proposta poderá ser prestada nas modalidades de que trata o § 1º do art. 96 desta Lei.

9.5. Se efetuada por meio de caução em dinheiro, esta deverá ser recolhida junto às agências do Banco do Brasil, agência 2168-7, conta 230.008-7, com fornecimento de comprovante do recolhimento.

9.6. A garantia de proposta será devolvida aos licitantes no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado da assinatura do contrato ou da data em que for declarada fracassada licitação.

9.7. As garantias de propostas prestadas nas modalidades SEGURO-GARANTIA E FIANÇA BANCÁRIA deverá conter vigência mínima de 90 (noventa) dias contados a partir da data designada para apresentação proposta comercial. Caso haja prorrogação da data de apresentação proposta deverão as empresas participantes observar o prazo de vigência da garantia recolhida.

9.8. Implicará execução do valor integral da garantia de proposta a recusa em assinar o contrato ou a não apresentação dos documentos para a contratação.



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

9.9. A garantia de proposta deverá ser apresentada juntamente com a proposta comercial de abertura do certame.

10. PRAZO DE VIGÊNCIA E EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS:

10.1. Prazo de vigência do contrato: 18 (dezoito) meses, contados a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado nos termos dos art. 105, 106 e 107 da Lei 14.133/2021.

10.2. Prazo de execução dos serviços: 18 (dezoito) meses, contados da emissão da Ordem de Serviço emitida pela Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano.

11. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação 684 16.21.00 33.90.39.99 16.482.5001.2562 da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, existente no orçamento vigente.

12. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de LICITAÇÃO, na modalidade PREGÃO, sob a forma ELETRÔNICA, com adoção do critério de julgamento pelo MENOR PREÇO GLOBAL.

12. ESTIMATIVA DE VALORES

O custo estimado total da contratação é de R\$ 2.793.671,12 (dois milhões setecentos e noventa e três mil seiscentos e setenta e um reais e doze centavos).

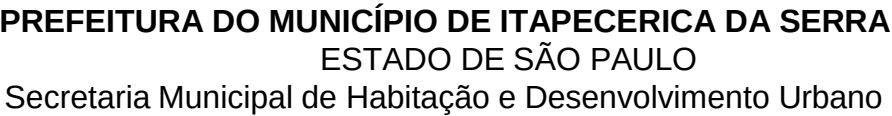
13. SUPERVISÃO

A supervisão dos trabalhos será realizada pela Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, que acompanhará e fiscalizará todas as etapas do projeto, assegurando a conformidade com as diretrizes estabelecidas.

Itapecerica da Serra, 29 de julho de 2025

ROGERIO SILVA

Secretario de Habitação e Desenvolvimento Urbano

[illegible]



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

ETAPAS	ITENS	Descrição	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
1	1	Diagnóstico Físico, Ambiental, Urbanístico, Social e Jurídico	439.555,64	R\$ 0,27	R\$ 120.145,21
	2	Diagnóstico Fundiário com Mapa Fundiário	439.555,64	R\$ 0,24	R\$ 104.028,17
2	3	Divulgação e organização dos Trabalhos	1	R\$ 27.959,96	R\$ 27.959,96
	4	Atividades de Inserção da Comunidade	15	R\$ 20.833,33	R\$ 312.500,00
3	5	Imageamento Aéreo e geração de Ortofotos	439.555,64	R\$ 0,21	R\$ 90.841,50
	6	Apoio Geodésico (GPS)	439.555,64	R\$ 0,18	R\$ 79.120,02
	7	Mapeamento Móvel Terrestre (MMT) – RGB e LIDAR	439.555,64	R\$ 0,26	R\$ 115.749,65
	8	Base de Sistema Visualizador de Nuvem de Pontos decorrente do MMT	15	R\$ 2.233,33	R\$ 33.500,00
	9	Elaboração das Camadas e Constituição da Base Cartográfica	439.555,64	R\$ 0,55	R\$ 241.755,60
4	10	Estudo de Risco Ambiental	1	R\$ 37.333,33	R\$ 37.333,33
5	11	Elaboração de Formulário para a Execução do Cadastro Sócio-Econômico	2462	R\$ 24,83	R\$ 61.139,67
	12	Cadastro Físico e Selagem – tabulação	2462	R\$ 172,67	R\$ 425.105,33
	13	Cadastro Sócio-Econômico	2462	R\$ 133,33	R\$ 328.266,67
	14	Ajuste da Base Fundiária (com base no levantamento topográfico e cadastro)	439.555,64	R\$ 0,15	R\$ 65.933,35
6	15	Elaboração de Projeto Preliminar de Regularização Fundiária	439.555,64	R\$ 0,30	R\$ 130.401,51
	16	Elaboração de Projeto de Regularização Fundiária – elaboração de Memoriais Descritivos	439.555,64	R\$ 0,31	R\$ 137.727,43
7	17	Emissão da CRF	2462	R\$ 38,93	R\$ 95.853,87
	18	Regularização junto ao Cartório do Registro de Imóveis	2462	R\$ 26,93	R\$ 66.309,87
	19	Fase Contínua – Acompanhamento do Processo e Registro de Regularização Fundiária	15	R\$ 21.333,33	R\$ 320.000,00

R\$ 2.793.671,12