



PREFEITURA  
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,  
ORÇAMENTO E  
MODERNIZAÇÃO  
DA GESTÃO



## TERMO DE REFERÊNCIA

### ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NAS COMUNIDADES DE SÃO JOSÉ E  
IGREJINHA DO CARAMUJO

PRODUIS – UGP

NITERÓI – RJ

2020



## SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	4
2. OBJETO .....	4
3. OBJETIVO .....	4
4. DESCRIÇÃO DA INTERVENÇÃO.....	5
5. FAMÍLIAS BENEFICIÁRIAS .....	5
6. JUSTIFICATIVA.....	6
7. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA INICIAL.....	8
8. ESCOPO DAS ATIVIDADES A SEREM DESENVOLVIDAS.....	14
8.1. Atividades Preliminares.....	15
8.1.1. Mobilização .....	15
8.1.2. Plano de Trabalho.....	15
8.1.3. Reunião com Lideranças .....	16
8.2. Plano de Regularização Fundiária .....	16
8.2.1. Validação do Projeto de Regularização Fundiária: .....	16
8.2.2. Revisão do Projeto de Regularização Fundiária.....	19
8.2.3. Licenciamento, Aprovação e Registro (RGI) do Projeto de Regularização Fundiária.....	20
8.3. Regularização do Parcelamento .....	21
8.4. Regularização das Posses.....	21
8.5. Regularização das Casas Reassentadas por Compra Assistida .....	22
8.6. Relatório Síntese.....	23
9. REQUISITOS.....	23
10. EQUIPE TÉCNICA .....	24



PREFEITURA  
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,  
ORÇAMENTO E  
MODERNIZAÇÃO  
DA GESTÃO



Consórcio  
LEME Engenharia 

11.	REQUISITOS PARA PARTICIPAÇÃO .....	26
12.	PRAZO PARA EXECUÇÃO DOS TRABALHOS .....	27
13.	PROPRIEDADE DO PROJETO .....	27
14.	ORDEM DE INÍCIO .....	28
15.	SUPERVISÃO E VERIFICAÇÃO.....	28
16.	RECEBIMENTO DOS SERVIÇOS .....	29
17.	MEDIÇÃO DOS SERVIÇOS.....	31
18.	RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA .....	32
19.	DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA.....	33
20.	DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES:.....	34
21.	ENDEREÇO DO CONTRATANTE .....	35



PREFEITURA  
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,  
ORÇAMENTO E  
MODERNIZAÇÃO  
DA GESTÃO



## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento tem por objeto a contratação de serviços especializados para dar continuidade na execução do PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – que está sendo realizado complementarmente às obras de urbanização e inclusão social nas Comunidades São José e Igrejinha, localizadas nos Bairros do Fonseca, Viçoso Jardim e Caramujo, Niterói.

## 2. OBJETO

Contratação de empresa especializada na implementação de medidas técnicas, administrativas e jurídicas necessárias à regularização da base imobiliária, do parcelamento do solo urbano, edilícia, administrativa e à regularização jurídica da posse dos imóveis em favor dos moradores das Comunidades de São José e Igrejinha do Caramujo localizadas nos Bairros do Fonseca, Viçoso Jardim e Caramujo, em Niterói.

## 3. OBJETIVO

Para o alcance dos objetivos propostos serão desenvolvidas, pela empresa contratada, serviços especializados para implementação e regularização da base imobiliária, assim como parcelamento do uso do solo e regularização jurídica da posse dos imóveis.

Considerando que o Projeto de Regularização Fundiária terá a duração de 06 meses, faz-se necessária a contratação de equipe especializada para a operacionalização total das ações previstas. Dessa forma, a empresa selecionada desenvolverá o escopo das ações propostas considerando o cronograma físico de execução destes Termos de Referência.

Os imóveis que estiverem mapeados dentro das áreas indicadas, como de risco pelo órgão de Defesa Civil do Município, Meio Ambiente e outros, bem como que estiverem inseridos em áreas com restrições legais municipais, estaduais ou federais, devem estar documentados e não serão passíveis de titulação, e deverão constar no cadastro de reassentamento de famílias.



#### **4. DESCRIÇÃO DA INTERVENÇÃO**

As Comunidades de São José e Igrejinha do Caramujo estão situadas na Região Norte de Niterói, no Bairro Caramujo, compreendendo parte dos bairros do Fonseca, Viçoso Jardim e Caramujo.

As ações para a efetivação da regularização fundiária das áreas estão sendo realizadas complementarmente às obras de urbanização e recuperação ambiental nas Comunidades São José e Igrejinha, no âmbito do Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social de Niterói – PRODUIS

O presente contrato visa a complementação de Projeto de Regularização já iniciado, e paralisado na fase de validação do projeto junto à Comunidade.

Será disponibilizado a empresa, de forma digital (arquivos ArcGis, Autocad e Excel), todo o material de cadastro físico e social das unidades e etapas de projeto previamente realizadas pela empresa anterior (Diagnóstico Fundiário e Mapas Fundiários; Plantas de Subsídio ao Parcelamento, Planos de Regularização, estudo Preliminar, Plano de Reassentamento e Projeto de Regularização Fundiária em fase de revisão).

#### **5. FAMÍLIAS BENEFICIÁRIAS**

De acordo com o Censo do IBGE 2010 estima-se:

Nº de domicílios na área de intervenção:

- São José: 930
- Igrejinha do Caramujo: 848

Nº de moradores na área de intervenção:

- São José: 3.060
- Igrejinha do Caramujo: 3.163



PREFEITURA  
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,  
ORÇAMENTO E  
MODERNIZAÇÃO  
DA GESTÃO



O cadastro realizado pela empresa executora do contrato de regularização anterior apurou o número de **1078 unidades** a passarem pelo processo de regularização, de acordo com as áreas das comunidades:

### **São José**

- Sem Terra: 303 un.
- Travessa São José: 106 un.
- Dona Zinha: 72 un.
- Rua São José (trevo): 20 un.
- Marinheiro: 11 un.
- Área do 340: 66 un.
- Biquinha: 74 un.
- Jerônimo Afonso: 183 un.
- Jardim Alvorada: 25 un.

**Igrejinha do Caramujo:** 218 unidades, já desconsiderando a Travessa Trannin (área de alto risco geológico)

## **6. JUSTIFICATIVA**

O crescimento da população urbana de Niterói, nas últimas décadas, como a maioria das grandes cidades brasileiras, tem levado a um processo de desenvolvimento desequilibrado e ocupação desordenada do território, impactando de forma desigual diversas áreas do Município e a qualidade de vida de seus habitantes, especialmente nas Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS), de acordo com o Plano Diretor do Município de Niterói – Lei nº 3.385/2019.

Com o intuito de promover o desenvolvimento da cidade e a melhoria da qualidade de vida, buscando a transformação desse cenário, a Prefeitura Municipal de Niterói vem empreendendo ações e projetos, através de parceria



PREFEITURA  
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,  
ORÇAMENTO E  
MODERNIZAÇÃO  
DA GESTÃO



com o BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento), no âmbito do Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social de Niterói (PRODUIS-NITERÓI).

O referido Programa tem o objetivo de promover melhorias na qualidade de vida dos moradores das Comunidades de São José e Igrejinha do Caramujo, do Município de Niterói mediante a execução de projetos urbanos e sociais, além da regularização fundiária dessas comunidades.

Os objetivos específicos do programa incluem melhorias das condições de urbanização e saneamento ambiental, pavimentação de vias, ampliação da rede de equipamentos, serviços sociais e áreas de lazer, melhorias das condições de mobilidade, integração e segurança no transporte, apoio à requalificação de áreas degradadas do Centro da cidade e o fortalecimento da capacidade institucional em gestão e planejamento da Prefeitura.

O programa está estruturado em 04 (quatro) componentes: (I) Urbanização de Comunidades e Inclusão Social, (II) Mobilidade Urbana; (III) Reabilitação de Áreas do Centro e (IV) Fortalecimento Institucional. As ações para a efetivação da regularização fundiária das áreas serão realizadas complementarmente às obras de urbanização e recuperação ambiental nas Comunidades São José e Igrejinha do Caramujo, no âmbito do Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social de Niterói – PRODUIS, permitindo a ordenação e controle do uso do solo de forma a possibilitar a utilização adequada dos imóveis urbanos, evitando a deterioração das áreas urbanizadas, bem como a degradação ambiental.

O desenvolvimento de medidas de **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** insere-se no Componente 1 deste Programa, estando em consonância com a política urbana de ordenação das funções sociais da cidade e da propriedade urbana mediante o direito a cidades sustentáveis em seus aspectos urbanos e de infraestrutura de serviços, transportes, trabalho e lazer.

Nesse sentido, alinha-se às políticas habitacionais vigentes, na medida em que busca garantir o direito social à moradia, fomentando a ampliação das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente



PREFEITURA  
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,  
ORÇAMENTO E  
MODERNIZAÇÃO  
DA GESTÃO



equilibrado. Para isso, utiliza-se de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes (Legislação Nacional “Lei de Regularização Fundiária” 13.465/2017, Decreto 9.310/2018 e Legislação Municipal Decreto 13254/2019).

Dessa forma, através da implementação de ações para regularização fundiária das áreas objeto de intervenção, as presentes Especificações Técnicas buscam agregar melhorias às condições de habitação das residências informais, assim como promover a legalização dos imóveis ocupados para moradia ou outros usos não residenciais.

## **7. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA INICIAL**

A área de estudo localiza-se na região Norte de Niterói e engloba parte dos bairros de Viçoso Jardim, Caramujo e Fonseca. O entorno das áreas é composto por bairros de alta densidade populacional, como também por outras comunidades em assentamentos urbanos informais, no chamado Bairro Caramujo, do qual as comunidades São José e Igrejinha do Caramujo fazem parte.

A ocupação mais intensa dos Bairros de Viçoso Jardim e Caramujo ocorre nos anos 1960/1970, com o crescimento dos bairros periféricos e recrudescimento da favelização. O Bairro do Fonseca, se caracteriza pela ocupação mais antiga, predominantemente residencial, tendo o padrão de vida dos habitantes variando entre a classe média a classe média-baixa.

O bairro de Viçoso Jardim há décadas atrás abrigou o depósito de lixo oficial do município de Niterói. O Lixão do Viçoso Jardim foi instalado na década de 1970 a partir de um terreno baldio usado como o vazadouro do bairro (década de 1960) passando a ser utilizado como o vazadouro municipal. No ano de 1986, o vazadouro do Viçoso Jardim foi desativado, sendo substituído pelo Aterro de Morro do Céu, em área próxima.

Dessa forma, quando do início do aterro sanitário do Morro do Céu nota-se uma intensificação da ocupação das áreas de intervenção a partir da década de 1980.





PREFEITURA  
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,  
ORÇAMENTO E  
MODERNIZAÇÃO  
DA GESTÃO



Essas áreas possuem características de cidade formal nas vias principais (áreas baixas), com rede de coleta de esgotos, rede de drenagem pluvial e abastecimento de água, iluminação pública, oferta de transporte público e coleta de resíduos sólidos.

No entanto, nas áreas mais altas as duas comunidades divergem: em São José, onde o acesso é dificultado pela presença de escadarias e rampas de inclinações variadas, enquanto que Igrejinha do Caramujo tem grande parte de suas vias internas pavimentadas em asfalto ou blocos de concreto, com apenas um setor apresentando dificuldade de acesso. Ambas as comunidades passaram por obras de urbanização visando a requalificação das vias de acesso, implantação de redes de esgotamento sanitário e abastecimento de água formal, implantação de redes de micro e macrodrenagem e obras de contenção para mitigação de risco. No tocante às características de ocupação, verifica-se diferentes graus de ocupação desordenada, demandando ações com vistas à reorganização territorial de forma a privilegiar o reassentamento de moradores que residem em áreas de risco e áreas de implantação de equipamentos públicos comunitários e/ou vias de acesso. O projeto que está sendo implementado prevê, portanto, a realocação de cerca de 80 famílias para implantação de vias, construção de contenções e por indicação de alto risco

Em relação à infraestrutura de serviços, há presença de unidades escolares e unidades de saúde no entorno das Comunidades, sendo que, referente às creches foi constatado pela PMN a oferta insuficiente para atendimento à demanda na Comunidade São José. Em Igrejinha do Caramujo foi realizada pela obra de urbanização implementada um parque esportivo que conta com campo de futebol, pista de corrida, pista de ciclismo, e quadra poliesportiva. Já em São José não há áreas consolidadas para prática de esporte ou lazer, tendo como opção a utilização do parque do esportivo de Igrejinha, que está sendo ligado a São José através da abertura de novo eixo viário ou ainda a quadra do Morro do Bumba.



PREFEITURA  
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,  
ORÇAMENTO E  
MODERNIZAÇÃO  
DA GESTÃO



Referente à legislação de regulação do uso e ocupação do solo, o principal regulamentador da área é o Plano Diretor do Município de Niterói – Lei nº 3.385/2019. Ele prevê um sistema de detalhamento do planejamento urbano por meio de Planos Urbanísticos Regionais (PUR), um para cada Região Administrativa, dispondo sobre diretrizes gerais, políticas setoriais, zoneamento ambiental, ordenação do uso e da ocupação do solo e aplicação de instrumentos de política urbana na região, ordenação da expansão urbana, integração das políticas de ocupação do solo, proteção, recuperação e uso sustentável dos recursos naturais.

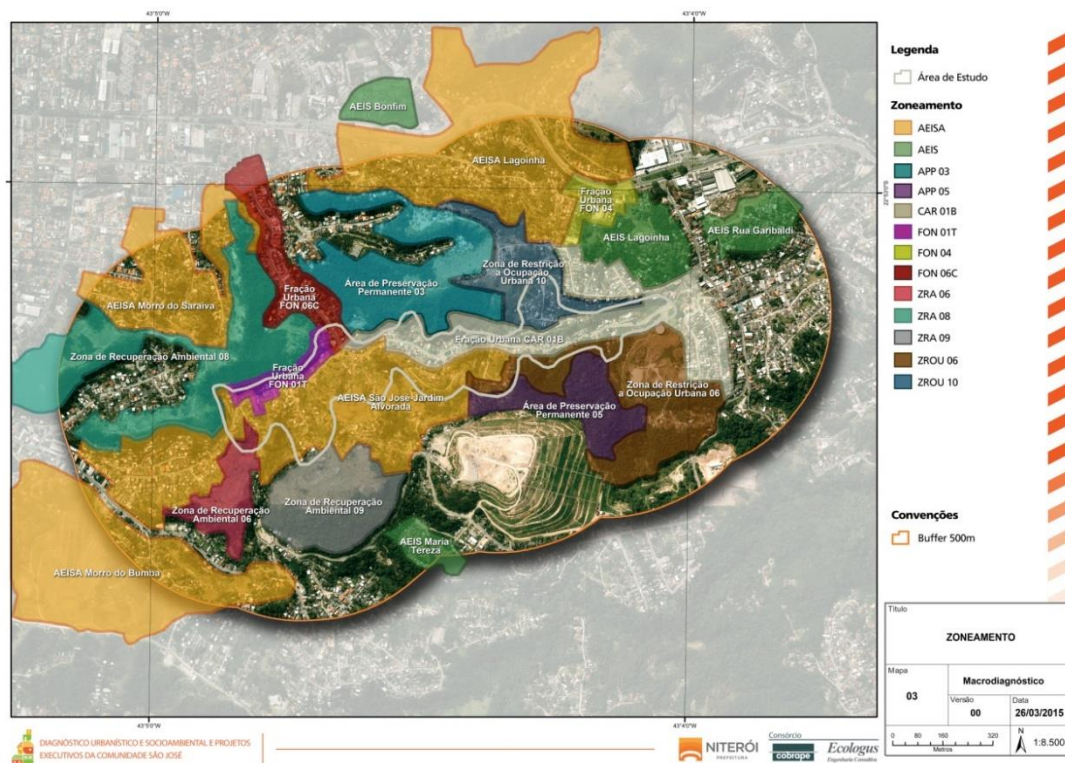
As áreas de intervenção em questão estão inseridas no Plano Urbanístico da Região Norte (PUR - Lei nº 2233, de 19 de outubro de 2005), contemplando o zoneamento ambiental e ordenação do uso e da ocupação do solo dos bairros, políticas setoriais e aplicação de instrumentos de política urbana.

Conforme o PUR – a Região Norte, possui as seguintes classificações:

- Área de Especial Interesse Social (AEIS) – área ocupada de maneira informal por população de baixa renda, onde o Poder Executivo Municipal pretenda realizar a regulamentação urbanística e a regularização jurídica da terra e das edificações; ou área sem ocupação consolidada, onde o Poder Executivo Municipal tenha interesse em promover ou incentivar a construção de habitações para a população de baixa renda.
- Área Especial de Interesse Socioambiental (AEISA) – área ocupada de maneira informal por população de baixa renda, próxima de áreas ambientais, onde o Poder Executivo Municipal pretenda realizar a regulamentação urbanística, a regulamentação jurídica da terra e proteger atributos naturais expressivos.
- Zona de Restrição à Ocupação Urbana (ZROU) – São áreas passíveis de serem ocupadas segundo parâmetros restritivos de uso e ocupação do solo, funcionando como amortecimento entre zona urbana e áreas ambientais.



- Zona de Recuperação Ambiental (ZRA) – Áreas que se encontram alteradas por ação antrópica ou natural, passíveis de serem ocupadas, de acordo com parâmetros restritivos de uso e ocupação do solo, cujas características ambientais indiquem a necessidade de reflorestamento, renaturalização ou outros projetos de recuperação ambiental.



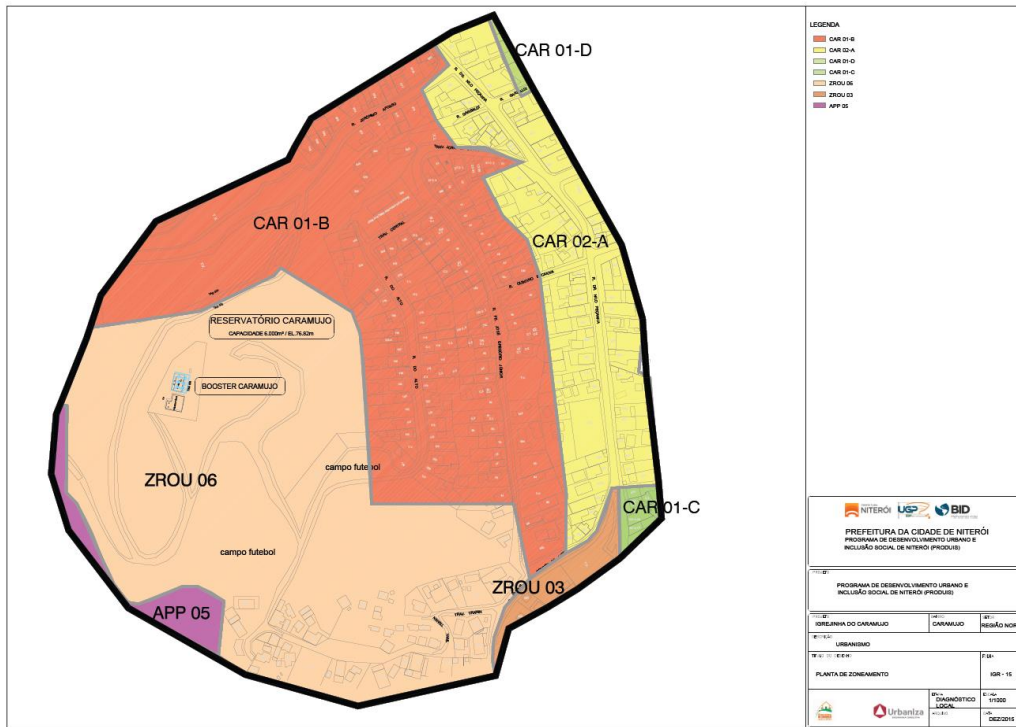
Mapa indicando o zoneamento em São José



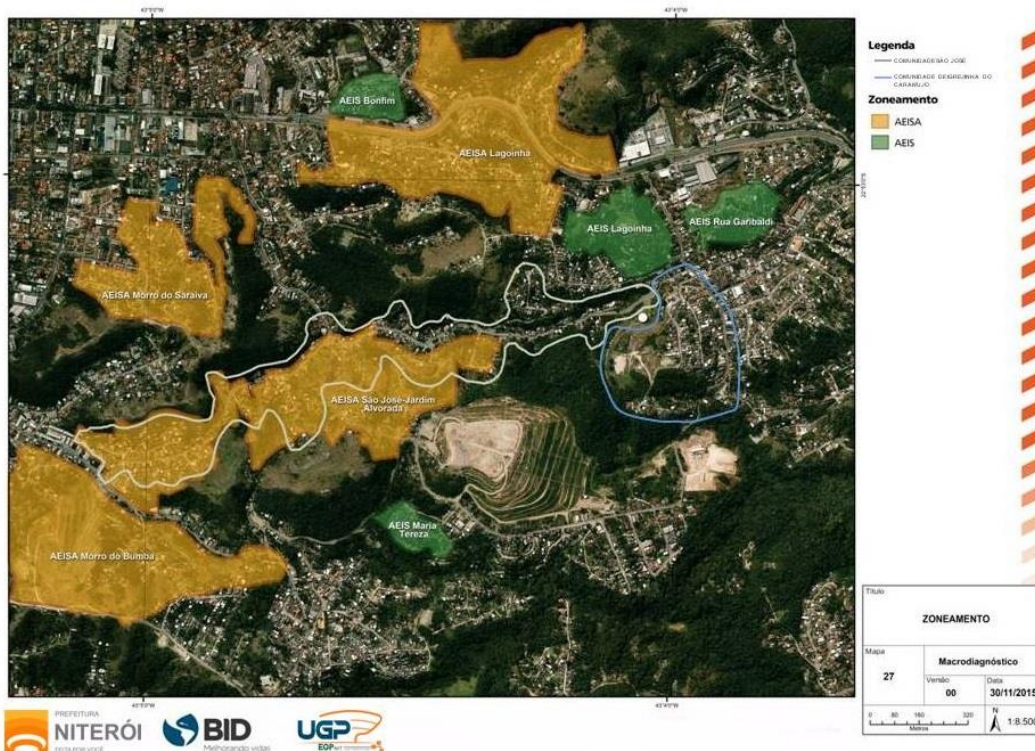


PREFEITURA DE NITERÓI

PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E MODERNIZAÇÃO DA GESTÃO



Planta indicando o zoneamento em Igrejainha do Caramujo



Mapa indicando ZEIS de São José e Igrejainha do Caramujo

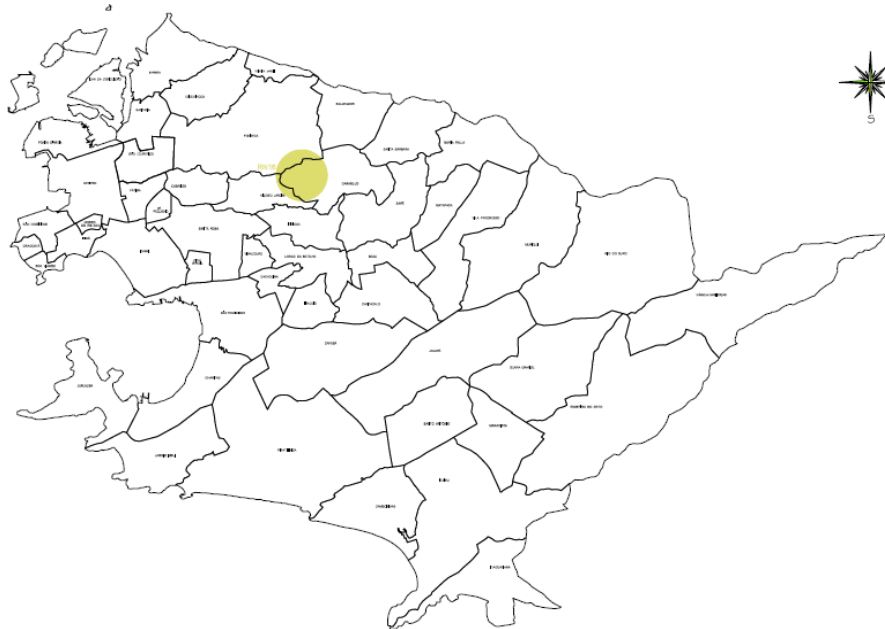


PREFEITURA  
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,  
ORÇAMENTO E  
MODERNIZAÇÃO  
DA GESTÃO

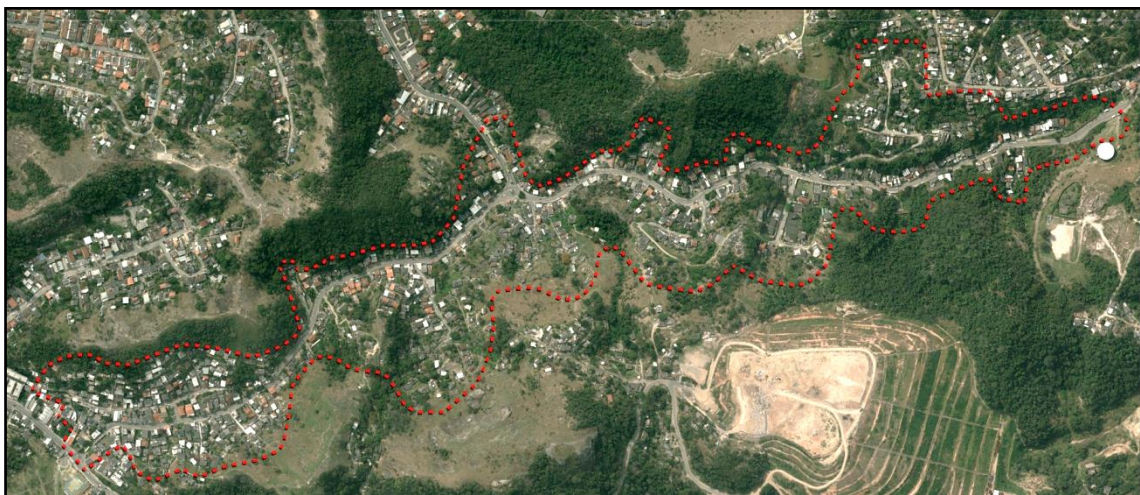


Abaixo, seguem mapas indicando as áreas de intervenção em São José e IgrejaJinha do Caramujo:



Localização das Comunidades São José e IgrejaJinha do Caramujo no Município de Niterói

- Comunidade de São José:



Poligonal de intervenção do PRODUIS na comunidade São José, fronteira entre os bairros Fonseca, Viçoso Jardim e Caramujo. Fonte: PMN



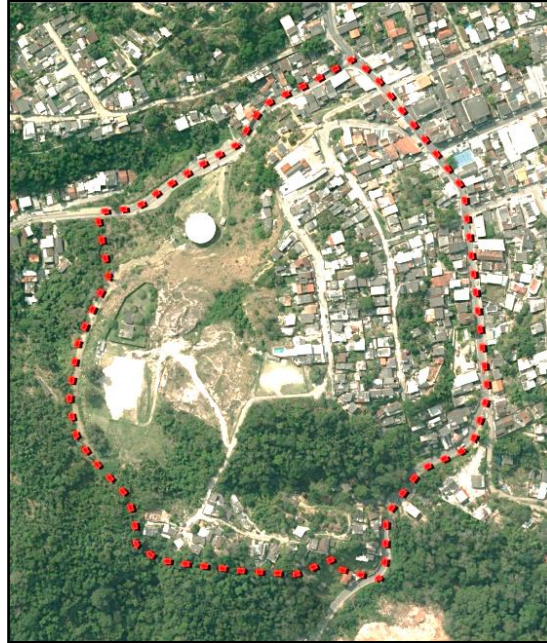


PREFEITURA  
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,  
ORÇAMENTO E  
MODERNIZAÇÃO  
DA GESTÃO



- Igreja do Caramujo:



Poligonal de intervenção do PRODUIIS na comunidade Igreja do Caramujo,  
localizada no bairro Caramujo. Fonte: PMN

## 8. ESCOPO DAS ATIVIDADES A SEREM DESENVOLVIDAS

A realização das atividades de regularização fundiária faz parte do Componente I do PRODUIIS, e deve seguir as normativas do referido Programa. Nesse sentido, deverá seguir a metodologia de trabalho em acordo com as diretrizes que descrevem as etapas do processo, produtos esperados e a base legal para as ações no que se refere à regularização dos Loteamentos Informais e Assentamentos Informais em Terrenos Privados



PREFEITURA  
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,  
ORÇAMENTO E  
MODERNIZAÇÃO  
DA GESTÃO



## **8.1. Atividades Preliminares**

### **8.1.1. Mobilização**

### **8.1.2. Plano de Trabalho**

Deverá ser desenvolvido um PLANO DE TRABALHO com o objetivo de explicitar as etapas ainda a serem desenvolvidas envolvendo os trâmites de regularização fundiária das suas diferentes formas jurídicas, objetivos, formas de alcance das metas e estratégias.

Deve estar em conformidade com as normativas do Programa, devendo ser estruturado de forma a garantir o cumprimento dos objetivos e metas propostos no tocante à regularização fundiária das áreas.

Por se tratar de continuação do desenvolvimento do Projeto de Regularização Fundiária, a empresa deverá apresentar a metodologia a ser implementada nas diferentes ações propostas e as estratégias a serem utilizadas para alcance das metas e objetivos, considerando a finalização do processo, além de estimativa de tempos e propor ferramenta para identificação e monitoramento do avanço das ações, bem como, estrutura organizacional da equipe responsável pela execução das atividades.

**PRODUTO:** Plano de Trabalho indicando os procedimentos metodológicos e a descrição de cada atividade, ferramentas e estratégias a serem utilizadas, apresentando mapa com indicação básica das áreas constando das informações já disponíveis sobre a situação e propor ferramenta para monitoramento do avanço das ações.



### **8.1.3. Reunião com Lideranças**

Reunião de apresentação às lideranças locais da empresa e do trabalho de regularização fundiária a ser realizado na comunidade. Nesta reunião será discutida a retomada dos trabalhos de regularização nas duas comunidades sendo apresentadas as próximas etapas a serem desenvolvidas. A apresentação deverá ser feita de forma simples e objetiva, explicitando cada etapa do processo, o tempo de decorrência e a competência da empresa, Prefeitura e órgãos envolvidos. Cabe à empresa contratada as ações necessárias à mobilização comunitária, bem como, fornecimento dos materiais de divulgação necessários para tal.

PRODUTO: Caderno com os procedimentos metodológicos e ata da reunião com as lideranças, lista de presença, relatório fotográfico da reunião, considerando local adequado para realização, contando com os recursos audiovisuais necessários (laptop, projetor e tela de projeção), além de mapa do projeto de regularização fundiária.

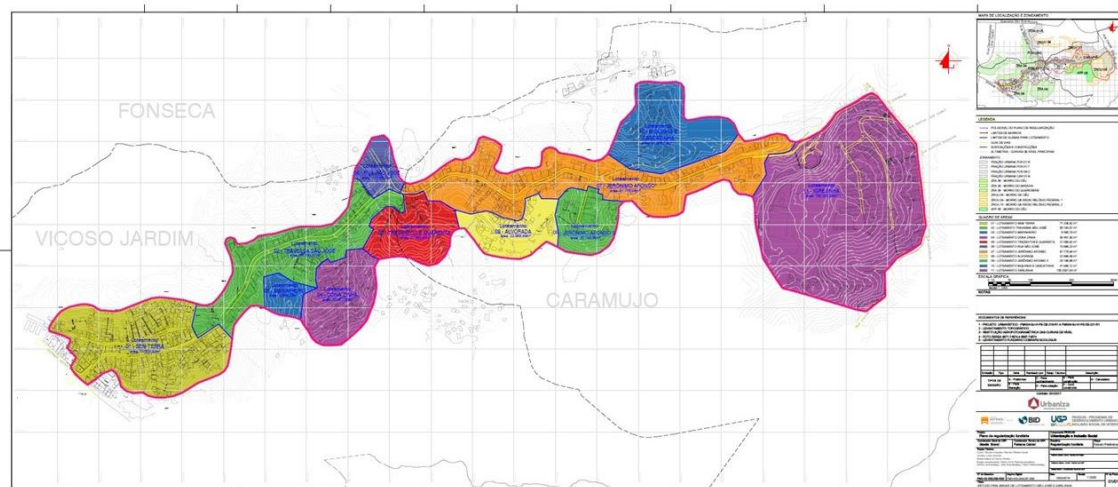
## **8.2. Plano de Regularização Fundiária**

### **8.2.1. Validação do Projeto de Regularização Fundiária:**

Deverá ser realizada a validação do Projeto já desenvolvido junto à comunidade, que poderá se posicionar indicando suas necessidades e eventuais adequações frente ao projeto exposto. Nesta validação também deverão ser comunicados os casos não aptos a estarem na etapa da regularização, exemplificando o motivo e encaminhando o processo e o beneficiário para alguma solução do seu caso.

A validação do projeto deverá ocorrer seguindo as subdivisões de áreas das Comunidades já definidas conforme as características das áreas, e a integração dos moradores.





Mapa de Glebas para Regularização Fundiária, definidas  
pelo projeto desenvolvido

Tem ainda por objetivo criar um canal direto de diálogo com o morador sobre a situação fundiária de seu imóvel, levantada através de toda a documentação recolhida durante a fase de cadastramento dos imóveis.

Face o atual contexto de pandemia da COVID-19, a empresa deverá propor metodologias de apresentação e validação de forma remota em um primeiro momento. Para tanto poderá prever a utilização de (i) vídeos explicativos, (ii) reuniões online com os moradores para explicação da atual situação do projeto e a (iii) disponibilização das informações em plataforma online, como um site específico da empresa ou por indicação da prefeitura, de fácil acesso e entendimento para que possam acessar e retirar as dúvidas, além de acompanhamento remoto dessas famílias.

Para viabilizar a implementação desta validação de forma remota a empresa deverá realizar massiva divulgação das ações propostas, através da circulação de vídeos explicativos por veículos de comunicação online como, redes sociais, uso do aplicativo de mensagens WhatsApp e ainda, contato direto com as lideranças locais. Deverá ainda divulgar as reuniões online antecedência através de carro de som no local, por aplicativo de mensagens, cartazes e em redes sociais das associações de moradores presentes na poligonal de intervenção do



PREFEITURA  
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,  
ORÇAMENTO E  
MODERNIZAÇÃO  
DA GESTÃO



Consórcio  
LEME Engenharia

projeto. Ações complementares de divulgação destes vídeos através da colocação de cartazes em pontos de referência locais com QR CODE e link do vídeo explicativo, e ainda a distribuição de panfletos também deverá ser considerada.

As reuniões online deverão realizadas através de aplicativos de videoconferência com os moradores que se dispuserem a participar e será feita toda a orientação possível a estes. Estão previstas a realização de 9 (nove) reuniões de apresentação em plataformas online que deverão ter suas gravações disponibilizadas em plataforma online.

Em complementação as 9 reuniões a empresa deverá ofertar suporte técnico aos moradores através de ligações telefônicas e ou folder e cartazes explicativos sobre como acessar as reuniões, além de divulgação junto as lideranças locais.

Entendendo o contexto socioterritorial da poligonal do projeto onde, em sua maioria, habita uma população de baixa renda com dificuldade de acesso a celulares e internet, é necessário também possibilitar o atendimento presencial com a equipe técnica da regularização, visando assim orientar e sanar as dúvidas existentes ou possíveis casos problemáticos.

No primeiro momento, a fim de filtrar casos que não necessitariam de atendimento presencial, a empresa propõe que o contato inicial seja por telefone e aplicativo de mensagem. Caso não haja a resolução ou entendimento completo por meio remoto, o caso deverá ser tratado por atendimento presencial seguindo as orientações de capacidade permitida por lei e prévio agendamento.

Desta forma deverão ser previstos, em complementação ao atendimento remoto, a realização de atendimentos presenciais, em formato de plantão para atendimento individualizado dos beneficiários buscando sanar todas as dúvidas que não puderem ser sanadas através de telefone e aplicativo de mensagem.

Esses plantões deverão ser realizados nas áreas de divisão das comunidades, ou próxima a elas, mantendo facilidade de acesso e atendendo às normas sanitárias de prevenção ao contágio da COVID-19, garantindo assim a



PREFEITURA  
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,  
ORÇAMENTO E  
MODERNIZAÇÃO  
DA GESTÃO



participação e segurança sanitária dos moradores. A empresa deverá apresentar proposta consistente quanto ao número de reuniões de acordo com a metodologia a ser apresentada. Poderão ser consideradas tendas temporárias, face a inexistência de locais amplos e abertos na região, para a realização dos plantões de forma segura.

**PRODUTO:** Relatórios com atas das reuniões e plantões, lista de presença, relatório fotográfico, links de acessos aos materiais disponibilizados de forma online, arquivos digitais dos vídeos das reuniões. Cabe à empresa contratada as ações necessárias à mobilização comunitária, bem como, fornecimento dos materiais de divulgação e, equipamentos de EPI (COVID) para moradores que por ventura serão atendidos nos plantões.

### **8.2.2. Revisão do Projeto de Regularização Fundiária**

O Projeto de Regularização Fundiária foi desenvolvido a partir do estudo preliminar desenvolvido anteriormente. Contempla todos os elementos do parcelamento e está em consonância com a legislação municipal vigente e nos termos da Lei Federal Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a fim de possibilitar a aprovação do mesmo junto aos órgãos competentes. Nesta etapa deverá ser revisado o Projeto desenvolvido, com a incorporação das mudanças derivadas da validação do mesmo junto aos moradores de São José e Igrejinha do Caramujo. Deverão ainda ser retomadas as tratativas junto a Secretaria de Urbanismo e Mobilidade - SMU, para validação das plantas a serem aprovadas na secretaria.

**PRODUTO:** Relatório específico contendo plantas impressas em escala 1:500 ou outra a ser definida pelo Contratante, e em meio digital, acompanhado de síntese do diagnóstico e do processo de discussão do projeto com a comunidade envolvida e memorial descritivo e justificativo. As plantas deverão ser georreferenciadas, elaboradas sobre base cartográfica, com identificação da



malha de coordenadas, contagem e identificação prévia das construções localizadas na área de intervenção. Deverá constar do produto ainda o mapeamento indicando tipo de edificação, padrão construtivo, quantidade de pavimentos, tipo de uso (comercial ou residencial). Deverão constar os seguintes documentos:

- Projeto de Alinhamento – elaboração do P.A.L.;
- Projeto de Parcelamento/Loteamento de acordo com as leis municipais e federais, no que diz respeito às ZEIS no processo de Regularização Fundiária;
- Memorial Descritivo nos termos da Lei 13.465/2017 e Decreto 9.310/2018 – apresentação dos memoriais descritivos da poligonal levantada e dos lotes individualizados com quadro de coordenadas dos vértices limites e demais elementos previstos na Lei 3.465/2017 e Decreto 9.310/2018;
- Minuta de certidão do loteamento;
- Minuta de Certidão de Regularização Fundiária nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017.

### **8.2.3. Licenciamento, Aprovação e Registro (RGI) do Projeto de Regularização Fundiária**

Encaminhamento formal do Projeto de Regularização Fundiária e documentos aos órgãos competentes para efeito de Licenciamento e Aprovação, com vistas ao reconhecimento de logradouros e efetivar inscrições imobiliárias dos lotes, subsidiando assim sua posterior averbação junto ao Cartório de Registro Geral de Imóveis (RGI) competente.

PRODUTO: Protocolo do pedido de licenciamento e cópia do ato de aprovação nos órgãos competentes. Cabe a CONTRATADA acompanhar o processo junto aos cartórios e órgãos competentes, bem como sanar e solucionar as pendências e exigências apresentadas.



PREFEITURA  
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,  
ORÇAMENTO E  
MODERNIZAÇÃO  
DA GESTÃO



### **8.3. Regularização do Parcelamento**

A partir da produção dos materiais, mapas e levantamentos anteriores, proceder com a consolidação das informações e produtos e elaborar planta de parcelamento do solo urbano contendo a delimitação do perímetro do assentamento irregular, a identificação dos lotes, sistema viário, sistema de áreas públicas, acompanhada de memorial descritivo, aprovação municipal, se for o caso, e demais elementos necessários para o registro do parcelamento perante o serviço de registro de imóveis da circunscrição respectiva.

PRODUTO: Relatório específico contendo a CRF – Certidão de regularização Fundiária (art. 41 da lei federal nº 13,465/2017), plantas impressas em escala 1:500, ou outra a ser definida pelo Contratante, e em meio digital, acompanhada de memorial descritivo e demais elementos necessários para o registro imobiliário, bem como de cópia do requerimento, prenotações e certidões relativas aos atos de registro praticados e do comprovante de arrecadação de custas e emolumentos quando não se tratar de ato gratuito por lei.

### **8.4. Regularização das Posses**

Elaboração de documentos técnicos, administrativos e jurídicos para a regularização judicial ou extrajudicial da situação de posse/propriedade dos imóveis, tais como edição de atos, elaboração de termos, listagem com o nome dos beneficiários, contratos ou requerimentos administrativos, elaboração de petições iniciais, expedição de títulos e entrega aos beneficiários finais. Protocolar junto ao RGI os instrumentos de outorga de direitos reais em favor dos beneficiários finais do processo de regularização fundiária.

PRODUTO: Protocolo emitido pelo cartório de registro de imóveis para a outorga dos títulos dos beneficiários. Cabe a CONTRATADA acompanhar o processo junto aos órgãos competentes, bem como sanar e solucionar as pendências e



PREFEITURA  
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,  
ORÇAMENTO E  
MODERNIZAÇÃO  
DA GESTÃO



exigências apresentadas. Além de Relatório conclusivo contendo síntese dos procedimentos realizados de titulação e registro, dos títulos expedidos ou petições judiciais elaboradas, acompanhada de cópia dos instrumentos produzidos e, se for o caso, publicação dos atos administrativos na imprensa oficial, bem como de cópia do requerimento, prenotações e certidões relativas aos atos de registro praticados e do comprovante de arrecadação de custas e emolumentos quando não se tratar de ato gratuito por lei. A etapa estará concluída após efetivação dos respectivos registros de títulos dos beneficiários.

#### **8.5. Regularização das Casas Reassentadas por Compra Assistida**

O Plano Executivo de Reassentamento apresenta como forma prioritária de compensação às famílias reassentadas a modalidade de Compra Assistida. A fim de se ampliar o leque de opções de residências a serem ofertadas às famílias, tratou-se juridicamente da possibilidade de se realizar o reassentamento em casas regulares ou passíveis de regularização, onde obteve manifestação positiva através do Parecer nº 03/LMLA/2019 da Procuradoria Geral do Município, em resposta à consulta feita por esta UGP, através da Nota Técnica nº01/UGP/BID/SEPLAG, de 23 de janeiro de 2020. Para tanto caberá a Contratada proceder com a identificação dos lotes e a titulação dos beneficiários bem como toda implicação decorrente dessa titulação, como por exemplo, isenção do ITB, recolhimento e processamento de documentação necessária para definição e isenção de taxas, etc.

Para fins de estimativa de custo, estão indicadas à modalidade de medida compensatória Compra Assistida, 44 unidades, que deverão ser atendidas pela regularização fundiária, caso necessário.

**PRODUTO:** aprovação definitiva da titularidade dos imóveis aos moradores reassentados, apresentando cópia do requerimento, prenotações e certidões relativas aos atos de registro praticados e do comprovante de arrecadação de custas e emolumentos quando não se tratar de ato gratuito por lei





## 8.6. Relatório Síntese

A Regularização Administrativa é a elaboração ou revisão de cadastros municipais, tais como mapas de logradouros, plantas de setor e quadras fiscais, planta genérica de valores, cadastro técnico multifinalitário, correspondentes às áreas objeto de intervenção.

O Relatório Síntese deve ser elaborado contendo a finalização do trabalho, informando o número de famílias beneficiadas no montante total da comunidade, títulos concedidos e títulos registrados, instrumentos jurídicos utilizados, atividades desenvolvidas e dificuldades encontradas ao processo de regularização fundiária. Deverá ser um produto resumo de todas as etapas consolidadas e apresentadas.

PRODUTO: Relatório específico contendo síntese dos procedimentos realizados, acompanhado, sempre que houver, de documentos oficiais relativos ao procedimento descrito, tanto para a regularização administrativa quanto para o relatório síntese.

### RESUMO DOS SERVIÇOS

ITEM Nº	BREVE DESCRIÇÃO	UNID.	QNT.	PRAZO DE EXECUÇÃO (dias corridos)
<b>1 - ATIVIDADES PRELIMINARES</b>				
1.1	MOBILIZAÇÃO	Unidade	1	7
1.2	PLANO DE TRABALHO	Unidade	1	7
1.3	REUNIÃO DE RETOMADA DO PROJETO COM LIDERANÇAS	Unidade	1	7
<b>2 - PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA</b>				
2.1	VALIDAÇÃO DE PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PELA COMUNIDADE	Unidade	2	60
2.2	REVISÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	Unidades	2	60
2.3	LICENCIAMENTO, APROVAÇÃO E REGISTROS (RGI) DO PROJETO DE REG. FUNDIÁRIA	Unidades	1	45
<b>3 - REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO</b>				
3.1	PRODUTO DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO	Unidade	2	75
<b>4 - REGULARIZAÇÃO DAS POSSES</b>				
4.1	PRODUTO DA REGULARIZAÇÃO DAS POSSES	Unidade	2	75
<b>5 - REGULARIZAÇÃO DAS CASAS REASSENTADAS POR COMPRA ASSISTIDA</b>				
5.1	PRODUTO DA REGULARIZAÇÃO DA COMPRA ASSISTIDA	Unidade	2	75
<b>6 - RELATÓRIO SÍNTESE</b>				
6.1	PRODUTO DO RELATÓRIO SÍNTESE	Unidade	1	30

## 9. REQUISITOS



PREFEITURA  
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,  
ORÇAMENTO E  
MODERNIZAÇÃO  
DA GESTÃO



As empresas interessadas deverão atender aos pressupostos destas Especificações Técnicas. Dessa forma, seguem-se os requisitos e equipe técnica necessária.

## 10. EQUIPE TÉCNICA

A Regularização urbanística e fundiária das Comunidades São José e Igrejinha do Caramujo deverá ser desenvolvida por equipe-chave habilitada, para execução das ações de regularização fundiária definidas nestas ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS.

A referida equipe deverá ser dimensionada de acordo com o volume de atividades previstos, conforme cronograma, de forma a executar cabalmente as ações, portanto devendo ser alocada em conformidade com a demanda sinalizada no cronograma.

Em relação às características profissionais, a equipe deverá ser multidisciplinar, devidamente capacitada para desenvolver as ações e produzir os produtos propostos, com formação acadêmica compatível e experiência técnica comprovada em ações de regularização fundiária

Conforme salientado, deve-se considerar a equipe-chave mínima para coordenação das ações e equipe complementar compatível para desenvolvimento das atividades de forma eficiente em acordo com o volume de atividades previstos.

Além disso, deve prever técnico com condições de esclarecimento e encaminhamento de demandas para compor equipe de apoio social. Deve apresentar os nomes e respectivos currículos, registrados nos conselhos de classe, devidamente habilitados para tal fim.

A equipe-chave mínima para coordenação das ações deverá ser composta dos seguintes profissionais:





Gerente de Projeto	Formação de Nível Superior em Arquitetura e Urbanismo ou Engenharia Civil, e experiência profissional, mínima de 8 anos, na área da Urbanização e Habitação, tendo desenvolvido e comprovado pelo menos uma das seguintes competências: realizar estudos para regularização fundiária; planejar e avaliar projetos de parcelamento e uso do solo em áreas de assentamento precário e/ou interesse social; elaborar, coordenar, executar e avaliar planos, programas e projetos de urbanização ou reurbanização de assentamentos irregulares.
Coordenador de Cadastro Socioeconômico	Formação de Nível Superior na área de Humanas, e experiência profissional, mínima de 5 anos, na área da Habitação ou Regularização Fundiária, tendo desenvolvido e comprovado pelo menos uma das seguintes competências na área da Habitação: realizar estudos socioeconômicos com os usuários para fins de benefícios e serviços sociais; planejar, executar e avaliar pesquisas que possam contribuir para a análise da realidade social e para subsidiar ações profissionais; e/ou elaborar, coordenar e avaliar planos, programas e projetos que envolvam participação da sociedade civil, participação em ações de cadastramento
Especialista Advogado	Formação de Nível Superior com formação em Direito, e experiência profissional, mínima de 5 anos, na área da Urbanização, Habitação ou Regularização Fundiária tendo desenvolvido e comprovado pelo menos uma das seguintes competências: planejar, executar e avaliar projetos de regularização fundiária em áreas de assentamento precário e/ou interesse social; elaborar, coordenar e avaliar planos, programas e projetos de regularização fundiária em assentamentos irregulares



## 11. REQUISITOS PARA PARTICIPAÇÃO

A participação de Empresas de Projetos e Consultoria em Planejamento Urbano, isoladas ou em consórcios, no processo de elaboração do trabalho para execução dos serviços objeto destes Termos de Referência, deverão atender as seguintes exigências:

- Declarar a razão social das empresas a serem subcontratadas para execução de serviços especializados, para serem submetidas à aprovação e fiscalização do Município;
- Ter escritório no município ou na Região Metropolitana do Rio de Janeiro com poder de decisão;
- Ter disponibilidade de equipe técnica, instalações e aparelhagem adequadas para a elaboração simultânea dos serviços;
- Relacionar a Equipe Técnica capacitada para elaborar o objeto destes Termos de Referência, de todos os profissionais, com a correspondente caracterização da formação acadêmica e profissional e a função a que foi designado na Equipe técnica;
- Demonstrar a capacidade técnica da equipe através da apresentação de Atestado de Capacidade Técnica (ACT) emitidos por empresas idôneas de direito público ou privado, comprovando a elaboração de serviços de características semelhantes ao Objeto da Licitação, correspondentes à função a que foram designados na Equipe Técnica;
- Nos ACT deverão constar os dados essenciais do projeto elaborado e se os objetivos de qualidade e prazos foram cumpridos, uma vez que não será exigida a certidão de acervo técnico emitida pelo CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) ou de qualquer outro Conselho Profissional. Os atestados deverão ser relacionados numa lista na qual constará um nome de contato na Empresa emitente, telefone, endereço eletrônico, para verificação, caso necessário;
- Durante a execução do contrato, os profissionais indicados na proposta somente poderão ser substituídos por outros de igual qualificação técnica,



devidamente comprovada, mediante prévia aprovação da Coordenação da UGP e da fiscalização da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

## 12. PRAZO PARA EXECUÇÃO DOS TRABALHOS

Deverá ser apresentada pela CONTRATADA uma representação gráfica (cronograma físico financeiro) e um orçamento estimado (planilha orçamentária e administração local) dos serviços a serem executados, ao longo do tempo de duração de cada intervenção conforme modelo em anexo, totalizando 6 (seis) meses.

### CRONOGRAMA FÍSICO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

SERVIÇOS A SEREM EXECUTADOS	MÊS 01				MÊS 02				MÊS 03				MÊS 04				MÊS 05				MÊS 06			
	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4
<b>ATIVIDADES PRELIMINARES</b>																								
MOBILIZAÇÃO																								
PLANO DE TRABALHO																								
REUNIÃO COM LIDERANÇAS																								
<b>PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA</b>																								
VALIDAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA																								
REVISÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA																								
LICENCIAMENTO, APROVAÇÃO E REGISTRO (RGI) DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA																								
<b>REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO</b>																								
<b>REGULARIZAÇÃO DAS POSSES</b>																								
<b>REGULARIZAÇÃO DAS CASAS REASSENTADAS POR COMPRA ASSISTIDA</b>																								
<b>RELATÓRIO SÍNTESE</b>																								

## 13. PROPRIEDADE DO PROJETO

Toda documentação técnica elaborada pela CONTRATADA será de propriedade exclusiva do Município, que dela se utilizará conforme melhor lhe convier, incluindo-se os materiais e documentos referentes aos moradores cadastrados, mantendo inclusive o devido sigilo visto que se trata de documentos pessoais.

À CONTRATADA é vedado fornecer a terceiros conhecimento, transmissão ou cessão de qualquer dado ou documento preparado ou recebido para a execução dos serviços, salvo com prévia autorização da Prefeitura.



PREFEITURA  
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,  
ORÇAMENTO E  
MODERNIZAÇÃO  
DA GESTÃO



Toda documentação técnica fornecida à CONTRATADA para a execução dos trabalhos deverá ser devolvida a UGP/SMHRF, juntamente com os desenhos de emissão final, no estado de conservação em que lhe foi entregue.

#### **14. ORDEM DE INÍCIO**

Para dar início aos serviços, objeto do contrato, será emitida uma Ordem de Início, contemplando o objeto desta licitação.

Após a emissão da Ordem de Início, será realizada uma reunião de apresentação das equipes da CONTRATADA e CONTRATANTE para esclarecimentos gerais. Os trabalhos serão obrigatoriamente apresentados pela CONTRATADA a UGP e a SMHRF, de acordo com a “Ordem de Início”.

#### **15. SUPERVISÃO E VERIFICAÇÃO**

Compete a UGP supervisionar, através de seus técnicos e/ou contratados, os serviços especificados, com poderes para verificar, inclusive prazos, analisar e decidir sobre proposições que visem melhorar a elaboração dos insumos, fazer advertências quanto a qualquer falta e demais ações necessárias ao bom andamento dos serviços.

A fiscalização das ações de Regularização Fundiária das respectivas Comunidades será realizada por equipe técnica da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária - SMHRF por meio da coordenação das ações e atividades referentes às presentes ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS, bem como da realização de vistorias, reuniões periódicas de alinhamento, monitoramento e acompanhamento das atividades desenvolvidas no território.

Portanto, a fiscalização, bem como o acompanhamento com participação e decisão nas soluções técnicas, ao longo do desenvolvimento dos trabalhos será feita pela equipe técnica da UGP e da SMHRF, que terão poderes, entre outros, para notificar a empresa CONTRATADA sobre as irregularidades ou falhas que porventura venham a ser encontradas na execução dos serviços.



PREFEITURA  
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,  
ORÇAMENTO E  
MODERNIZAÇÃO  
DA GESTÃO



Serão analisados os relatórios mensais (produtos), que se constituem em instrumento de mensuração das ações desenvolvidas nas áreas. Para tanto, a contratada deverá fornecer, sempre que solicitada, todos os elementos necessários ao processo de acompanhamento e monitoramento das atividades e produtos contratados, bem como, participar das reuniões de alinhamento que se fizerem necessárias.

Após o recebimento da primeira versão do produto, os serviços serão verificados e avaliados pelos técnicos da UGP e da SMHRF, ficando a critério dos mesmos, convocarem a equipe contratada para reuniões de acompanhamento das etapas e esclarecimentos de eventuais dúvidas. A falta de um ou mais documentos, serviços e projetos, e equipe técnica inexperiente ou insuficiente impedirá o recebimento dos demais e o produto será considerado não entregue.

Feitas as alterações e as compatibilizações necessárias a CONTRATADA enviará novamente os produtos referentes aos respectivos serviços executados para a fase de aprovação. Caso as alterações solicitadas na fase de verificação não sejam atendidas e/ou justificadas na íntegra, impedindo assim a aprovação e gerando nova verificação, a CONTRATADA será considerada inadimplente.

A CONTRATADA se compromete a realizar periodicamente a avaliação da qualidade do atendimento, do nível técnico dos trabalhos e dos resultados concretos apresentados.

## **16. RECEBIMENTO DOS SERVIÇOS**

As atividades deverão ter como base os serviços contratados que serão avaliados por meio dos relatórios mensais, considerando as etapas definidas nestas ESPECIFICA. Todos os relatórios e produtos deverão ser entregues assinados e identificados com carimbo específico pelos técnicos da empresa contratada responsáveis pela execução das atividades previstas, bem como o Representante legal da mesma.

Além disso, todos os serviços, textos, mapas e planilhas deverão ser conferidos e compatibilizados antes de entregues e assinados em carimbo específico pelos



PREFEITURA  
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,  
ORÇAMENTO E  
MODERNIZAÇÃO  
DA GESTÃO



técnicos da empresa contratada responsáveis por cada trabalho. Caso a conferência e compatibilização não tenham sido efetuadas, será considerado produto não entregue.

Qualquer falha, erro e omissão detectados no serviço e/ou projeto será de inteira responsabilidade da empresa contratada, assim como o custo financeiro gerado pelos mesmos. Também poderão ser necessárias novas plotagens de pranchas de desenhos para sanar eventuais erros verificados. Após a conclusão dos trabalhos, eventuais revisões poderão ser solicitadas pela UGP e SMHRF. Apenas aquelas caracterizadas como modificações, convenientemente e previamente acordadas entre as partes, serão passíveis de remuneração.

Todo material solicitado deverá ser entregue, para análise e apreciação prévia da UGP e SMHRF, em 02 (dois) volumes, incluindo o material cartográfico, devidamente encadernado, acompanhado dos arquivos digitais respectivos, armazenados em 02 (dois) jogos de CD-ROM/PEN-DRIVE.

Após aprovação de todos os documentos, estes deverão ser apresentados em 03 (três) volumes no seu respectivo produto e 03 (três) jogos de CD-ROM/PEN-DRIVE com arquivo correspondente.

Os relatórios deverão ser entregues no formato digital de extensão .doc, .dwg, .xls e .gis, compatível com os softwares utilizados pela Prefeitura, e parte impressa, com capa contendo a indicação do conteúdo e as referências do Município e PRODUIS/BID, organizadas em formato A4.

Nos relatórios, os desenhos, fotos, mapas e plantas deverão ser produzidos por meio digital ou digitalizados em equipamento de alta resolução, para uma melhor qualidade de impressão. Os arquivos de desenhos técnicos deverão ser fornecidos no formato .DWG (CAD), em escala 1:500 para planta geral ou na escala indicada pelo Contratante. Outros mapas deverão ser entregues na escala com melhor visualização possível conforme determinação da Contratante. Os mapas e plantas deverão ser encaminhados em versão impressa, em papel sulfite que permita a plena compreensão das informações.



As pranchas que deverão ser submetidas à aprovação perante Órgãos Públicos serão elaboradas de acordo com os padrões técnicos estabelecidos pelos mesmos, cabendo a Contratada verificar modelos, formatos e escalas pertinentes para tais procedimentos.

O memorial descritivo dos lotes deverá ser elaborado em formato A4 e entregue em arquivo formato DOC e em versão impressa.

O recebimento dos serviços concluídos para liberação dos produtos terá o seguinte procedimento:

- Recebimento dos relatórios parciais e finais;
- Verificação e encaminhamento de comentários para compatibilização, quando for necessário;
- Recebimento dos serviços depois de efetuadas as alterações pela contratante na verificação;
- Revisão dos serviços para checagem das alterações solicitadas, pela equipe da UGP/SMHRF;
- Formalização da conclusão da fase aprovação e da etapa em questão, através de comunicação oficial à contratada, emitida pela contratante;
- Autorização para emissão final;
- Formalização do recebimento final e emissão de termo de recebimento definitivo.

## **17. MEDIÇÃO DOS SERVIÇOS**

As medições serão elaboradas relativas aos serviços entregues em curso e aprovados, pela UGP e SMHRF. A liberação das parcelas está condicionada à entrega dos produtos efetivamente concluídos – qualitativamente – aprovados. Os serviços não aceitos não serão objeto de medição.

A CONTRATADA emitirá Nota Fiscal referente ao serviço realizado e em caso de inadimplência serão aplicadas as multas e sanções previstas no edital.





## 18. RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

- É de responsabilidade da contratada a execução das ações e atividades conforme previsto nos presentes Termos de Referência. Por razões técnicas e operacionais, qualquer modificação metodológica que se faça necessária, seja na ordem cronológica da atividade ou mesmo no escopo, deverá ser acordada e autorizada pela Contratante;
- A contratada deverá manter os equipamentos e veículo (de acordo com as especificações contidas nos manuais do fabricante), em perfeito estado de uso e conservação, para atender prontamente a programação e/ou solicitações;
- A contratada deverá implementar, manter e atualizar um sistema de gestão das fotografias, devidamente identificadas e organizadas;
- A contratada deverá implementar, manter e atualizar um sistema de gestão das planilhas de cadastros das famílias cadastradas, em Excel e Acess, devidamente organizado;
- A contratada deverá manter gerente técnico, com disponibilidade para comparecer às reuniões na sede da UGP e SMHRF, para representá-la na execução do contrato;
- É de responsabilidade da contratada o fornecimento de todos os insumos necessários à execução cabal das ações e atividades previstas pela Regularização Fundiária;
- É de responsabilidade da contratada o fornecimento de todos os insumos necessários ao desenvolvimento das atividades propostas, ao perfeito uso dos equipamentos, assim como abastecimento, armazenamento e operação;
- A contratada deverá obedecer às exigências da Legislação Trabalhista e Social, no que diz respeito ao pessoal que lhe prestar serviço, fornecendo inclusive uniforme, alimentação e vale-transporte;
- É obrigatório o fornecimento de uniformes e EPI's (inclusive para COVID-19) de boa qualidade e em bom estado a ser utilizado quando a atividade





solicitar. O uso de camisa, ou colete e crachá de identificação por parte dos contratados também é obrigatória e em conformidade com o modelo indicado, tendo como orientação os princípios da NR-18;

- Caberá à contratada toda a responsabilidade por danos a terceiros ocasionados por equipamentos e pessoal;
- A UGP e SMHRF poderão solicitar a substituição imediata de qualquer funcionário que não atenda aos requisitos técnicos profissionais ou que venha a denegrir com sua conduta à Administração Pública, bem como desacatar a Prefeitura;
- A UGP e SMHRF, em função de alteração de programação que se fizerem necessárias, poderão exigir o deslocamento de equipe e de equipamentos entre os diversos locais de intervenção, o que deverá ser atendido imediatamente pela contratada.

## **19. DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA**

Serão disponibilizados pela UGP para as Consultoras os seguintes documentos:

- Manual Operativo do Programa
- Manual de Operações
- Projeto do Programa - POD
- Política de Meio Ambiente e Cumprimento de Salvaguardas do BID – OP-703
- Política de Reassentamento Involuntário do BID – OP-710
- Plano Diretor de Niterói – PDN
- Plano Executivo de Reassentamento do Programa
- Plano Local de Habitação de Interesse Social – PHLIS
- Material de Projeto de Regularização já iniciado, constando de Diagnóstico Fundiário, Mapas Fundiários, Cartografia, Cadastro Físico e Social



PREFEITURA  
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,  
ORÇAMENTO E  
MODERNIZAÇÃO  
DA GESTÃO



dos imóveis das 2 comunidades, Plantas de Subsídio, Estudo Preliminar e Projeto de Regularização Fundiária (rev 00).

- Plano Local de Habitação de Interesse Social – PHLIS
- Decreto nº13254/2019
- Parecer nº 03/LMLA/2019
- Nota Técnica nº01/UGP/BID/SEPLAG
- Lei da Regularização Fundiária 13465/2017

## OBSERVAÇÕES

- Os documentos citados estarão disponíveis para consulta na sede da UGP, no horário de 10h às 16h de segunda a sexta-feira, sob agendamento.
- O cronograma físico é o instrumento por meio do qual as etapas e atividades descritas neste roteiro serão organizadas no tempo. Para os casos em que haja necessidade de modificação ou antecipação de determinadas ações, as mesmas deverão ser aprovadas em reunião junto à equipe técnica da UGP e SMHRF;
- A entrega dos títulos registrados em cartório em nome dos beneficiários finais é condição para conclusão do Termo de Compromisso/Contrato.

## 20. DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES:

### Pressupostos Básicos

As atividades da Regularização Fundiária devem ter como base os seguintes pressupostos:

- Respeito ao conhecimento e características da comunidade sobre a realidade local, seus valores e cultura;
- Inclusão social;



PREFEITURA  
DE NITERÓI

PLANEJAMENTO,  
ORÇAMENTO E  
MODERNIZAÇÃO  
DA GESTÃO



- Isonomia, probidade, impessoalidade, publicidade, moralidade, igualdade e legalidade;
- Valorização do potencial produtivo da comunidade beneficiária;
- Preservação ambiental;
- Identificação e busca de parcerias;
- Interdisciplinaridade;
- Integração interinstitucional;
- Interação das equipes técnicas: regularização fundiária, trabalho social e equipe de engenharia executora das obras;
- Implementação de metodologias participativas;
- Incentivo ao desenvolvimento de tecnologias sociais sustentáveis resultantes do compartilhamento de saberes populares e conhecimentos técnicos, que sejam reaplicáveis e apresentem efetivas soluções para a transformação social.

## **21. ENDEREÇO DO CONTRATANTE**

UGP – Unidade de Gestão do Programa

Caminho Niemeyer – Rua Jornalista Rogério Coelho Neto, S/N,  
Centro Administrativo, sala 04 – Centro, Niterói.

CEP: 24020-011

Telefone: (21) 2620-9924

E-mail: [ugpbid@smo.niteroi.rj.gov.br](mailto:ugpbid@smo.niteroi.rj.gov.br)