



Regularização Fundiária Licenciamento Consultoria
GESTÃO TERRITORIAL . GOVERNANÇA FUNDIÁRIA

URBANA

Reurb - 13.465/17

REURB x PERÍCIAS

SOPHIA RACHID
arquiteta . advogada

AVALIAÇÃO PROCESSUAL



INQUÉRITO CIVIL INSTRUÍDO - TAC



OBRIGAÇÃO DE FAZER x POSSIBILIDADE



DATA, BASE LEGAL, RETROATIVIDADE

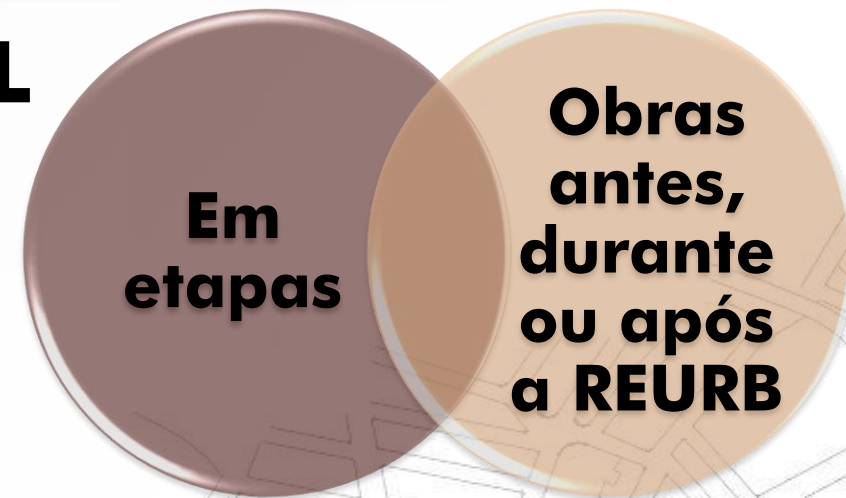


6.766/79 - 11.977/09 - 13.465/17



Dec. de Regulamentação – REURB - 9.310 e 9.597 /18

INFRAESTRUTURA ESSENCIAL



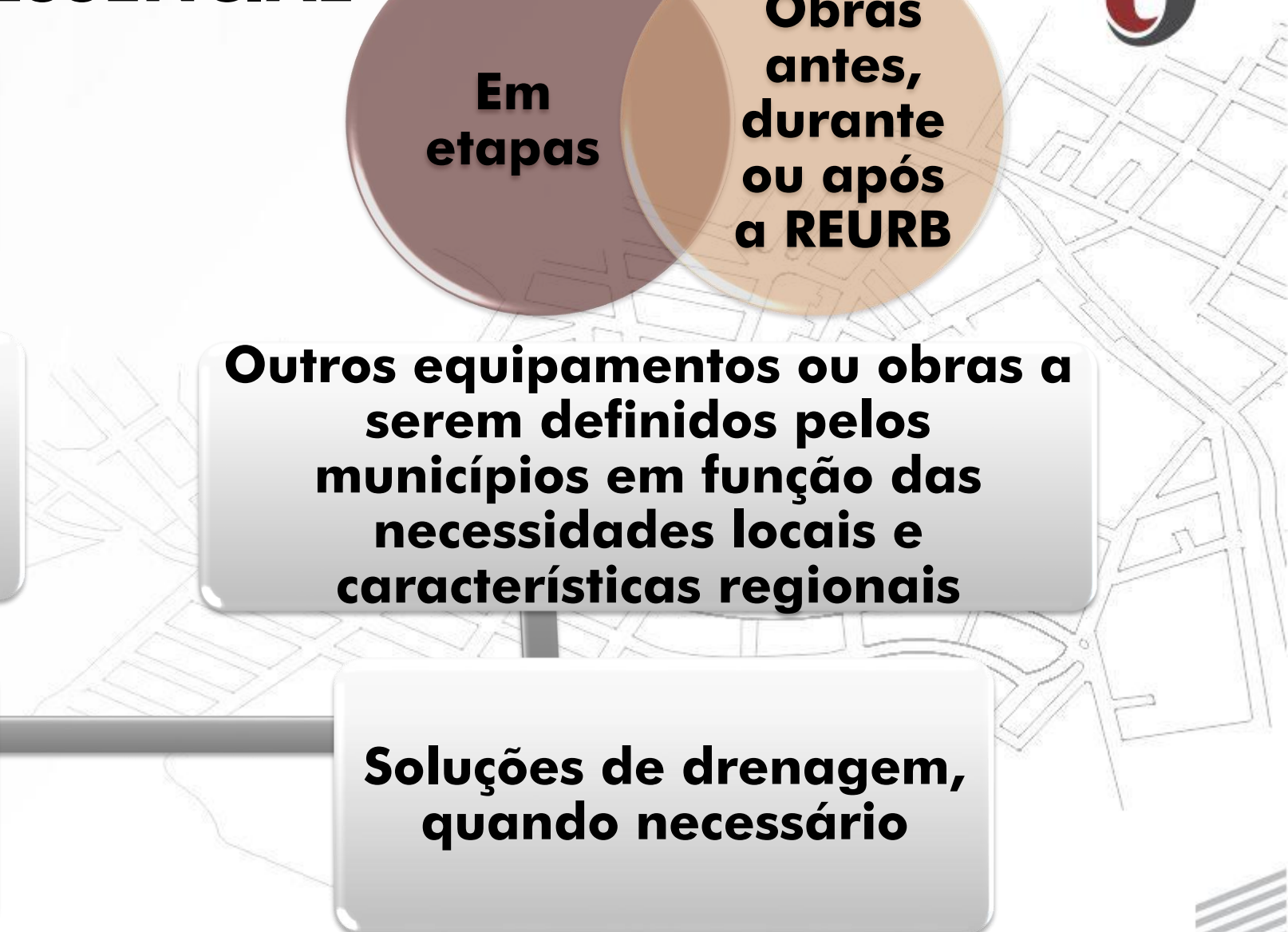
Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual

Sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual

Rede de energia elétrica domiciliar

Outros equipamentos ou obras a serem definidos pelos municípios em função das necessidades locais e características regionais

Soluções de drenagem, quando necessário



LEI 13.465/17 – Mediação e Novação



I – transito em julgado e rescisória : cabimento/discussão



II – ações em curso: possibilidade de adequação



III – obrigação de fazer: custo da regularização



IV – ações de regresso: base da orçamentação

COMPOSIÇÃO DE PREÇOS

I – a importância da correta indicação de insumos, quantidades e precificação

II – os erros mais comuns na quantificação dos serviços

III – as ações de regresso

IV – requerimentos do MP ou PJ para bloqueio





Art. 3º, § 1º – dispensa possível, para fins de Reurb, dos parâmetros urbanísticos e edifícios convencionados na legislação municipal vigente.

PASSO A PASSO DA REGULARIZAÇÃO

Estudos e projetos



a) Lepak

b) Sobreposições

c) Perímetro

d) Arrolamento

e) Ante projeto

f) Projeto Urbanístico

g) Memoriais descritivos

h) Listagem de vinculação

i) Infraestrutura essencial

j) Projetos especiais

COMPOSIÇÃO UNITÁRIA DE SERVIÇOS



NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS DE QUALQUER NATUREZA

SERVIÇOS PRELIMINARES UTILIZADOS EM QUALQUER MODALIDADE

ESTUDOS PRELIMINARES E PLANEJAMENTO DE ATIVIDADES

ETAPA 1

ANÁLISE PRÉVIA

Levantamento preliminar de dados, vistoria técnica em campo com registro fotográfico, coleta de documentos, cartografias, plantas e respectivos arquivos digitais e obtenção da matrícula(s) atualizada do terreno

PRODUTO 1		ANÁLISE PRÉVIA			
Código	Objetivo	Cargo/Formação	Função	Coef. Prod.	Un.
10003	Levantamento preliminar de dados, vistoria técnica em campo com registro fotográfico, coleta de documentos, cartografias, plantas e respectivos arquivos digitais e obtenção da matrícula(s) atualizada do terreno	Coordenador Geral	Escopo	1,00	h
10004		Coordenador Setorial - Arquiteto	Diretrizes - Acompanhamento	2,00	h
10020		Arquiteto Pleno	Vistoria, aspectos urbanísticos- Documentação	32,00	h
10019		Engenheiro Pleno	Vistoria, aspectos infraestrutura - Documentação	3,00	h
10021		Advogado Pleno	Vistoria - Documentação	20,00	h
10019		Engenheiro Florestal	Vistoria - Aspectos Ambientais	3,00	h
10025		Geólogo	Vistoria - Riscos	3,00	h
10075		Motorista de Veículo Leve	Deslocamento	8,00	h
10077		Combustível - Gasolina	Deslocamento (considerando até 100 km rodados)	6,00	l
10076		Carro popular	Deslocamento (aluguel de 1 dia de carro)	1,00	d

COMPOSIÇÃO UNITÁRIA DE SERVIÇOS



Serviços: considerados em vistorias realizadas em núcleo de média complexidade, onde se constata a existência de riscos hidrológicos, bem como a possível manutenção de beneficiários em área de APP.

As composições devem ser uma média comparativa de diversas regularizações realizadas, observando-se o tempo gasto por cada profissional em cada uma das atividades sobre a qual deve se manifestar após análise.

Para cada município, na construção de custos necessários, há que se considerar os servidores disponíveis, sua qualificação e experiência, tamanho do território, base de dados disponíveis, bem como a complexidade da REURB a realizar. Não existe modelo.

COMPOSIÇÃO UNITÁRIA DE SERVIÇOS



SEÇÃO A: NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS DE QUALQUER NATUREZA	
I	ESTUDOS PRELIMINARES E PLANEJAMENTO DE ATIVIDADES
PRODUTO 1	ANÁLISE PRÉVIA -Levantamento preliminar de dados, coleta de documentos, cartografias, plantas e respectivos arquivos
PRODUTO 2	DIAGNÓSTICO - Diagnóstico urbanístico, ambiental e jurídico- cartorário com base na documentação obtida e nas informações complementares necessárias à regularização do núcleo informal/assentamento, bem como coleta de documentação adicional.
PRODUTO 3	PLANO DE REGULARIZAÇÃO - Plano de intervenção no território a ser regularizado/cronograma de trabalho, análise e aprovação pela equipe técnica antes da apresentação à comunidade
II	TRABALHO SOCIAL DE DIVULGAÇÃO/EXPOSIÇÃO/REUNIÕES
PRODUTO 4	COMUNICAÇÃO/DIVULGAÇÃO/MATERIAL GRÁFICO - Elaboração de folder explicativo sobre o Programa ou material didático de apoio técnico nas ações do trabalho social, urbanístico, ambiental e jurídico para apresentação na reunião com beneficiários para apresentação do Programa e seu andamento - até 100 beneficiários/01 condomínio
PRODUTO 5	REUNIÃO DE ACOMPANHAMENTO DAS ETAPAS DA REGULARIZAÇÃO COM OS BENEFICIÁRIOS - Reunião com até 50 beneficiários para atualização do andamento das ações referentes à REURB
PRODUTO 6	REUNIÃO FINAL DA REURB - Apresentação final aos beneficiários da REURB finalizada, até 100 beneficiários / 1 condomínio
III	ATOS NORMATIVOS/ADMINISTRATIVOS/REGISTRAIS
PRODUTO 7	REUNIÕES PARA ATENDIMENTO DE DIRETRIZES, EXIGÊNCIAS E APROVAÇÃO - Realização de reuniões junto aos concessionárias e órgãos municipais para consulta de diretrizes e exigências /anuências prévias, envolvendo protocolo,
PRODUTO 8	MONTAGEM DO DOSSIÊ PARA ENVIO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS -Montagem do Dossiê para envio ao cartório de registro de imóveis contendo toda a documentação necessária
PRODUTO 9	PROTOCOLO DO DOSSIÊ, ACOMPANHAMENTO E ATENDIMENTO DE NOTAS DE DEVOLUÇÃO -CRI - Protocolo do dossiê junto ao CRI, acompanhamento e atendimento das notas de devolução

COMPOSIÇÃO UNITÁRIA DE SERVIÇOS



IV	PROJETOS, PEÇAS GRÁFICAS E DOCUMENTAÇÕES COMPLEMENTARES
PRODUTO 10	PLANTA DE PERÍMETRO, SOBREPOSIÇÃO DE MATRÍCULAS E NOTIFICAÇÕES - Levantamento do perímetro e sobreposições de matrículas do núcleo e dos confrontantes e as respectivas notificações
PRODUTO 11	ANTE PROJETO URBANÍSTICO/DIRETRIZES - Ante Projeto urbanístico de regularização fundiária com identificação de invasões, indicação de modalidade de REURB, interferências e outras incidências para análise prévia do Município, inclusive
PRODUTO 12	PROJETO URBANÍSTICO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - Projeto urbanístico de regularização fundiária com de todas as informações necessárias à emissão de CRF, inclusive reuniões
PRODUTO 13	ELABORAÇÃO DE CRONOGRAMA DE OBRAS/INTERVENÇÕES/TERMOS DE COMPROMISSO - Elaboração de cronograma físico e termos de compromisso necessários à emissão da CRF, inclusive reuniões de aprovação
SEÇÃO B: CONDOMÍNIOS, CONJUNTOS HABITACIONAIS E CONGÊNERES	
V	REUNIÕES E DOCUMENTAÇÃO JURÍDICA E FISCAL
PRODUTO 14	CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - ORIENTAÇÕES, REUNIÕES E ELABORAÇÃO DE MINUTA - Verificação da existência de cnpj, reunião preparatória para as assembléias, minuta da conveção do condomínio e realização de assembléia para eleição do síndico e corpo diretivo
PRODUTO 15	INCORPORAÇÃO, CONVENÇÃO , CNPJ, REGISTROS - Instituição de condomínio e registro na Junta comercial
VI	VISTORIAS E RELATÓRIOS TÉCNICOS ESPECIAIS
PRODUTO 16	VISTORIA PRELIMINAR OU COMPLEMENTAR
PRODUTO 17	RELATÓRIO TÉCNICO - ÁREAS DE RISCO - Relatório técnico indicando as ações e e estudos a serem desenvolvidos pelo Município
PRODUTO 18	RELATÓRIO TÉCNICO - ÁREA AMBIENTALMENTE PROTEGIDA - Relatório Técnico indicando as ações e serviços necessários ao desenvolvimento de Estudo Técnico Ambiental.

COMPOSIÇÃO UNITÁRIA DE SERVIÇOS



VII	PROJETOS ESPECIAIS
PRODUTO 19	ESTUDO TÉCNICO PARA SANAR RISCOS DE INUNDAÇÃO, GEOLÓGICOS E GEOTÉCNICOS
PRODUTO 20	ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL
PRODUTO 21	PROJETO DE DRENAGEM SUPERFICIAL / GALERIA DE ÁGUAS PLUVIAIS
PRODUTO 22	PROJETO DE REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA POTÁVEL
PRODUTO 23	PROJETO DE POÇO ARTESIANO
PRODUTO 24	PROJETO DE REDE COLETORA DE ESGOTO
PRODUTO 25	PROJETO DE ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO
PRODUTO 26	PROJETO DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
PRODUTO 27	PROJETO DE ESTABILIZAÇÃO DE TALUDES E CONTENÇÃO DE ENCOSTAS
PRODUTO 28	PROJETO DE PAISAGISMO/REVEGETAÇÃO E MEMORIAIS DESCRITIVOS
PRODUTO 29	PROJETO DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL
PRODUTO 30	PROJETO DE CANALIZAÇÃO/TRANSPOSIÇÃO DE RECURSOS HÍDRICOS
PRODUTO 31	PROJETO DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO
PRODUTO 32	PROJETO DE ABASTECIMENTO DE GÁS
PRODUTO 33	TRABALHO TÉCNICO SOCIAL - PÓS REURB



Regularização Fundiária **Licenciamento** Consultoria
GESTÃO TERRITORIAL . GOVERNANÇA FUNDIÁRIA

SOPHIA RACHID

arquiteta . advogada

contato@urbalegis.com.br

+55 11 2473.2811

+55 11 99263.3840

www.urbalegis.com.br