

**TERMO DE REFERÊNCIA DE PROJETO  
DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA  
(PROPONENTE).**

JOÃO PESSOA, SETEMBRO DE 2018.

## **EQUIPE TÉCNICA**

<b>Responsável Técnico (nome e CAU)</b>
<b>Equipe</b>

## **Lista de Ilustrações**

Figura 1 - Localização da área de intervenção na malha urbana da cidade de João Pessoa. ....	x
Figura 2 - Foto da área de intervenção na malha urbana da cidade de João Pessoa. ....	x
Figura 3 - Planta do loteamento objeto da intervenção.....	X
Figura 4 -Foto da Comunidade. ....	x
Figura 5 - Planta Baixa da Tipologia. ....	x
Figura 6 - Outros documentos que entenda necessários.....	x

## Sumário

1	Introdução .....	X
1.1	População e Bairros .....	X
1.2	Aspectos Gerais.....	X
1.3	Objetivo do Projeto .....	X
1.4	Antecedentes e Abrangência .....	X
1.5	Limites e Confrontações .....	X
2	Regularização Fundiária .....	X
3	Metodologia de Execução .....	X
3.1	Mobilização das lideranças .....	X
4	Cadastramento dos Moradores.....	X
5	Medidas Legais e Administrativas.....	X
6	Atualização do Cadastro Imobiliário. ....	X
7	Atividades Cartoriais.....	X
8	Trabalho Social. ....	X
9	Articulação.....	X
10	Registro e Documentação. ....	X
11	Objetivos do Trabalho.....	X
11.1	– Objetivo Geral.....	X
11.2	Objetivos Específicos.....	X
12	Etapas e Produtos.....	X
12.1	Mobilização com as Lideranças .....	X
12.2	Reuniões com as Lideranças .....	X
12.3	Mobilização com as famílias beneficiadas.....	X
12.4	– Reunião com as famílias beneficiadas. ....	X
12.5	– Levantamento técnico topográfico.....	X
12.6	- Digitalização dos dados técnicos levantados em campo. ....	X
12.7	- Cadastramento socioeconômico das famílias beneficiadas. ....	X
12.8	- Sistematização dos dados socioeconômicos levantados em campo. ....	X
12.9	- Cadastramento técnico dos imóveis das famílias. ....	X
12.10	- Sistematização dos levantamentos técnicos dos imóveis realizados em campo.....	X
12.11	Recolhimento de cópias dos documentos dos beneficiários. ....	X
12.12	- Elaboração da Certidão de Regularização Fundiária.....	X
12.13	- Assinatura da Certidão de Regularização Fundiária pelo Prefeito. ....	X

12.14 - Encaminhamento da CRF para registro em cartório.....	X
12.15 - Mobilização com a comunidade convidando para a entrega das escrituras dos imóveis	X
12.16 Entrega das certidões dos imóveis aos beneficiários. ....	X
13 Equipe técnica.....	X
14 Detalhamento orçamentário (Anexo 01).....	X
15 Composição de Custos Financeiros (Anexo 02).....	X
16 Quadro Resumo do Investimento (Anexo 03).....	X
17 Cronograma de Execução (Anexo 04).....	X

# 1 Introdução

O presente Termo de Referência de Projeto de Regularização Fundiária tem como finalidade nortear as ações para realização dos serviços de Regularização Fundiária da comunidade xxxxxxxx, no bairro xxxxxxxx, no município de João Pessoa, com o objetivo de reunir a documentação necessária e executar o respectivo registro cartorial, em nome das famílias que ocupam a referida Comunidade.

## 1.1 População e Bairros

Descrição

## 1.2 Aspectos Gerais

Descrição (finalidade, histórico da ocupação informal, fundamentação legal, através da Lei Municipal nº 12.410, de 20 de junho de 2012, que dispõe sobre a política municipal de regularização fundiária e a implantação do programa morar legal. e da Lei Federal 13.465 de julho de 2017, que dispõe sobre a política nacional de regularização fundiária; identificação da área, com descrição da titularidade de domínio)

## 1.3 Objetivo do Projeto

O objetivo do projeto é promover a regularização fundiária do complexo da comunidade xxxxxxxx, visando melhorar a qualidade de vida de aproximadamente xxx famílias que residem na área há cerca de xx anos. Durante os trabalhos serão desenvolvidas atividades formativas, buscando informar e integrar os moradores da comunidade em todas as fases de implementação do projeto, reforçando a organização comunitária e tornando os assentados parceiros no processo que se pretende implantar. Todas as famílias da comunidade serão cadastradas, será feito o levantamento das características socioeconômicas dos moradores e a caracterização de cada um dos imóveis construídos para que em uma fase subsequente, sejam elaborados os documentos de regularização e o devido registro em cartório, concluindo-se então o processo de regularização fundiária, que proporcionará segurança quanto à permanência dos atuais moradores na área, uma vez que a habitação se dará em uma área juridicamente regularizada, reconhecida pelas instituições

públicas e privadas como uma comunidade legalizada. Com isto, as famílias poderão ter crédito e acesso a programas e financiamentos para melhoria habitacional pela Caixa Econômica Federal ou por bancos privados.

#### 1.4 Antecedentes e Abrangência

A área a ser beneficiada

**Figura 1 - Localização da área de intervenção na malha urbana da cidade de João Pessoa.**

**Figura 2 - Foto da área de intervenção na malha urbana da cidade de João Pessoa.**

**Figura 3 - Planta do loteamento do conjunto habitacional**

A intervenção ora proposta tem como objetivo principal contribuir para melhorar as condições de habitabilidade dos moradores da Comunidade xxxxxxxx, que hoje se encontram em condições precárias, oferecendo mais uma alternativa de habitação digna e de qualidade para esta parcela da população deste Município.

**Figura 4 -Foto da Comunidade.**

**Figura 5 - Planta Baixa da Tipologia**

#### 1.5 Limites e Confrontações

Os pontos UTM (Unidade Transversal de Mercator), indicados no mapa urbano digital são os seguintes:

As etapas de trabalho, sobre as quais discorreremos adiante contemplam desde a caracterização socioeconômica das famílias, passando pelo estudo do parcelamento do solo, até a titulação final em nome dos beneficiários.

## **2 Regularização Fundiária**

**LINHAS DE AÇÃO PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA COMUNIDADE**

**xxxxxxx**

Será implantado o programa de regularização fundiária de modo que possibilite a posse segura das suas residências em nome de seus ocupantes, onde demandará as seguintes ações:

- Determinação das famílias a serem beneficiadas através de cadastro socioeconômico;
- Registro do imóvel em cartório;
- Parcelamento do solo;
- Abertura de matrícula no Cadastro Imobiliário da PMJP;
- Recolhimento de documentação para elaboração de contratos;
- Elaboração e assinatura da Certidão de Regularização Fundiária;
- Registro da CRF em cartório;
- Atualização do cadastro imobiliário;
- Entrega da documentação de posse aos beneficiários.

Para a regularização, pretende-se que a cessão das habitações, seja feita pela Prefeitura em nome dos beneficiários por Legitimação Fundiária, o que assegura a permanência das famílias e o domínio da propriedade.

Desta forma, completa-se o quadro de inclusão social destas famílias, que receberão a posse segura e legal, contribuindo ainda para sanar um grave problema de degradação ambiental e social.

### **3 Metodologia de Execução**

3.1 Mobilização das lideranças  
(Descrição)

3.2 Mobilização dos comunitários  
(Descrição)

### **4 Cadastramento dos Moradores.**

(Descrição)

### **5 Medidas Legais e Administrativas.**



Durante todo o decorrer do projeto, deverão ser desenvolvidas ações que visem sistematizar os dados colhidos em campo, organizar as atividades e administrar as medidas necessárias à consecução dos objetivos do projeto.

Enquadram-se como medidas administrativas a organização dos dados que permitirão que o processo seja finalizado, organizando o fluxo de informações para que todas as etapas do projeto ocorram de forma harmônica, visando acompanhar o cronograma de execução.

Entre as atividades administrativas, está a organização e expedição dos convites, das listas de presença em reuniões, organização e sistematização dos dados, elaboração da correspondência, relatórios, digitalização de plantas e levantamentos, entre outras.

## **6 Atualização do Cadastro Imobiliário.**

Encerrada fase de cadastramento e de cruzamento dos dados, será plotada uma planta de loteamento com identificação dos lotes e uma listagem com o nome dos beneficiários identificando seus imóveis, devendo este material ser remetido ao cadastro imobiliário da PMJP para que sejam abertas as respectivas matrículas dos lotes e atualização da planta da cidade de João Pessoa.

Com o cadastro atualizado, será fornecida uma listagem oficial com a identificação dos imóveis, proprietários e as respectivas localizações cartográficas no Cadastro Imobiliário do município, criando-se uma situação legal que possibilitará ao cartório o registro definitivo das concessões de uso em nome dos moradores.

## **7 Atividades Cartoriais.**

Um processo de regularização fundiária compreende desde o levantamento da área e da forma de ocupação até a expedição dos documentos comprobatórios da regularidade. Todo projeto de regularização de posse de terrenos ou edificações, tem obrigatoriamente, de se enquadrar em padrões que permitam o registro cartorial dos títulos, como forma de dar legitimidade ao processo, sem o qual permanece incompleto e sem valor legal, podendo a posse ser questionada a qualquer momento por pessoas ou órgãos que porventura se apresentarem com documentos comprobatórios de propriedade.

No caso em questão, a regularização será efetuada por Legitimação Fundiária, instrumento disposto na Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017, de forma gratuita.

## **8 Trabalho Social.**

Todo projeto de regularização fundiária, encerram em seu bojo, além das atividades legais e administrativas de regularização, algumas atividades formativas ou informativas sobre regularização fundiária e acompanhamento as famílias a serem beneficiadas pelo Programa.

## **9 Articulação.**

Seguindo princípio da necessidade de atividades paralelas que deem sustentabilidade ao processo de regularização fundiária, far-se-á um levantamento das possibilidades de interação entre o poder público e outras entidades governamentais e não governamentais, com o intuito de se propor linhas de ação permanentes junto à comunidade, mantendo um canal e um fluxo de serviços que possam estruturar a comunidade para outras atividades.

Outra parte deste trabalho se dará pela interação junto às entidades representativas das comunidades; associações, igrejas, etc. Para tanto, todas as entidades relacionadas serão informadas, através de convites ou de relatórios técnicos do processo, dos avanços e necessidades da comunidade para a sustentabilidade do processo.

## **10 Registro e Documentação.**

Durante todo o processo de regularização fundiária dos assentados, será feito uma coleta de fotos, que deverá ao final, servir como material para divulgação do trabalho de regularização fundiária.

Este material deverá ser usado para difusão dos princípios do projeto e de peça para divulgação dos resultados, servindo assim tanto como material de divulgação como de instrumento didático para capacitação de outras comunidades, onde futuros projetos venham a ser implantados.

## **11 Objetivos do Trabalho.**

(Descrição)

### 11.1 – Objetivo Geral.

(Descrição)

### 11.2 Objetivos Específicos.

- (Deescrição)

## **12 Etapas e Produtos.**

As atividades de regularização fundiária da comunidade xxxxxx se desenvolverá em etapas de trabalho, apresentadas em um cronograma.

A distribuição das etapas, as atividades relacionadas, e a forma como deverão ser desenvolvidas as atividades e os produtos que deverão ser gerados pelo trabalho são especificados a seguir.

## **14 Detalhamento orçamentário**

## **15 Composição de Custos Financeiros**

## **16 Quadro Resumo do Investimento**

## **17 Cronograma de Execução**

## **18 Indicação de contrapartidas**