

## 1 – ASSUNTO

O presente documento visa a apresentação do Plano de Ação para o início do processo de regularização fundiária da área denominada Jardim Cipoaba, em atendimento a Ação Civil Pública autos nº 1059658-80.2017.8.26.0053, proposta pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, em que o Município de São Paulo foi condenado em segunda instância a providenciar a regularização fundiária do Loteamento Associação dos moradores cidade A.E. Carvalho, ou Jardim Cipoaba, que está localizado no Distrito de São Rafael, Subprefeitura de São Mateus, com acesso principal feito pela Estrada da Servidão com Avenida Rodolfo Pirani, na zona leste da cidade de São Paulo, com processo SEI nº 6021.2020/0019811-0.

## 2 – OBJETIVOS

O presente Plano de Ação tem como objetivo identificar o conjunto de medidas urbanísticas, jurídicas, ambientais e sociais a fim de promover a regularização fundiária do Jardim Cipoaba, estabelecendo os prazos para a realização dos serviços e responsabilidades.

## 3 – ATIVIDADES NECESSÁRIAS

Em meados de 1995, iniciou-se um processo de parcelamento que resultou em lotes de tamanhos diversos, em desacordo com a Legislação Urbanística, sem aprovação dos órgãos competentes.

Em vistoria realizada em 2017, foi possível verificar uma área bastante adensada com 2 núcleos separados por uma área verde central, onde possivelmente passa um córrego e servidão da Petrobrás. Imagens recentes do google indicam essa área verde praticamente inexistente com abertura de ruas e parcelamento.



---

**PLANO DE AÇÃO – ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES A.E. CARVALHO “JARDIM CIPOABA”**

---

Embora o loteamento seja servido por redes de Água e captação de Esgotos, na vistoria de 2017, foi possível identificar a necessidade de obras de infra-estrutura de pavimentação, drenagem, paisagismo, contenção e possível complementação das redes de Água e Esgoto.

A partir das considerações contidas neste relatório, serão propostas medidas corretivas que permitirão à PMSP/SEHAB a regularização do Loteamento Jardim Cipoaba.

Em um primeiro momento destacamos a necessidade de um planejamento definindo atribuições e responsabilidades, a solicitação, investigação e análise de documentos técnicos e fundiários, levantamento físico, fotos e vistoria. Essas ações, devem embasar a necessidade dos Projetos e obras, aprovações e licenciamentos.

À seguir identificamos as principais ações necessárias à execução dos serviços. Estão divididas em 2 Etapas.

**1ª ETAPA:**

- - Estabelecer as equipes de trabalho que atuarão neste serviço, definindo suas atribuições e responsabilidades;
- - Efetuar novas vistorias de campo com as equipes definidas para a elaboração dos serviços, com a finalidade de checar os dados preliminares e dirimir eventuais dúvidas sobre o local do empreendimento;
- - Solicitação de Cadastro de redes à Sabesp;
- - Contratação de Levantamento Planialtimétrico cadastral para análise da situação do arruamento, perímetro do loteamento, perímetro das edificações, linhas de drenagem, cursos d'água, indicação e identificação das redes de infra-estrutura implantada, vegetação, taludes;
- - Estudo fundiário, onde serão analisados os documentos e matrículas da área, comparativamente à situação atual levantada;
- - Cronograma com a descrição das atividades da Etapa 1 e os prazos para a realização dos serviços (anexado ao final deste documento).

Após executadas as atividades da Etapa 1, de posse de todas as informações e levantamentos acima descritos, dispomos de fundamentação para produzir as atividades de uma nova Etapa, descrita à seguir.

---

**PLANO DE AÇÃO – ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES A.E. CARVALHO “JARDIM CIPOABA”**

---

## **2ª ETAPA**

- - Compilação das informações e comparativo entre os documentos e levantamentos produzidos na Etapa 1;
- – Identificação da fonte de recursos para o desenvolvimento dos Projetos e Obras;
- – Identificação dos Projetos Executivos necessários para o desenvolvimento das Obras;
- – Elaboração do Termo de referência para a licitação de Projetos Executivos;
- – Publicação e Análise do Processo licitatório para contratação de Projetos Executivos ;
- – Contratação de Projetista e desenvolvimento dos Projetos Executivos;
- – Elaboração do Plano de reassentamento, caso necessário;
- – Elaboração do Termo de referência para a licitação de Obras;
- – Publicação e Análise do Processo licitatório para obras;
- – Contratação de empresa para o desenvolvimento das obras;
- – Acompanhamento da execução das obras;
- – Licença Ambiental ou atestado de dispensa;
- – Elaboração do processo de regularização fundiária;
- – Titulação das famílias.

Listamos a seguir as disciplinas de Projetos Executivos necessários para a execução das obras, podendo haver acréscimo ou subtração, dependendo dos resultados obtidos nas atividades da Etapa 1.

- Urbanização e Paisagismo;
- Geometria e Pavimentação;
- Contenções;
- Drenagem;
- Complementação das redes de água e esgoto;
- Remoções (caso necessário).

Os serviços deverão ser desenvolvidos de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) pertinentes a todas as fases da elaboração do projeto e de acordo com critérios de projeto e dimensionamento reconhecidos pelo meio técnico. Os responsáveis deverão apresentar a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART/RRT - recolhida nos termos da Lei Federal n.º 6496/77 e da Resolução CONFEA n.º 425/98, referente aos serviços executados.

**PLANO DE AÇÃO – ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES A.E. CARVALHO “JARDIM CIPOABA”**

**4 – PRAZOS**

Apresentamos à seguir os cronogramas das ações para desenvolvimento das etapas e seus respectivos prazos.

CRONOGRAMA JD. CIPOABA - ETAPA 1					
Atividades	Data Marco	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21
Estabelecer equipe trabalho e vistoria do loteamento	10/12/2020	■			
Cadastro redes Sabesp	20/12/2020	■			
Contratação e entrega do LEPAC	10/01/2021	■	■		
Estudo fundiário	10/03/2021	■	■	■	■
Estudo Comparativo dos Documentos produzidos	31/03/2021				■

CRONOGRAMA JD. CIPOABA - ETAPA 2																														
Atividades	Tempo	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12	Mês 13	Mês 14	Mês 15	Mês 16	Mês 17	Mês 18	Mês 19	Mês 20	Mês 21	Mês 22	Mês 23	Mês 24	3º Ano	4º Ano	5º Ano	6º Ano	
Orçamento de Projetos Executivos	1 mês	■																												
Obtenção de recursos orçamentários para Projetos	3 meses	■	■	■																										
Elaboração Termo referência para licitação Projetos	1 mês			■																										
Elaboração do Processo Licitatório de Projetos	5 meses			■	■	■	■	■																						
Desenvolvimentos dos Projetos Executivos	5 meses									■	■	■	■	■																
Orçamento da Obra	1 mês															■														
Obtenção de recursos orçamentários para Obras	3 meses																■	■	■											
Elaboração Termo referência para licitação de Obras	1 mês																			■										
Elaboração do Processo Licitatório de Obras	6 meses																				■	■	■	■	■					
Período Obras	12 meses																									■	■	■	■	■
Trabalho Técnico Social - CTS	72 meses	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Processo Regularização Fundiária - CRF	36 meses																										■	■	■	■

- Os prazos indicados para os processos licitatórios apresentados no cronograma acima são estimados, podendo variar em decorrência de interposição de recursos administrativos e/ou processos judiciais.

- As atividades para o Trabalho técnico social e Processo de Regularização fundiária poderão ser aprofundadas em cronograma específico, desenvolvido pelas respectivas coordenadorias, em momento oportuno.