

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1- INFORMAÇÕES BÁSICAS

Trata-se contratação de empresa especializada para a prestação de serviços técnicos e operacionais em apoio à Regularização Fundiária Urbana (REURB), na modalidade REURB-S, conforme previsto na Lei nº 13.465/2017. A empresa será responsável por assessorar nos processos administrativos, com foco na identificação, demarcação, cadastro e regularização de áreas urbanas de interesse social, visando à emissão de títulos de propriedade e a formalização jurídica da posse de imóveis. As atividades deverão ser executadas em conformidade com os parâmetros estabelecidos pela legislação vigente, garantindo a efetividade da regularização fundiária e a integração social dos beneficiários.

2 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

A necessidade de contratar uma empresa especializada para prestar serviços de apoio aos processos administrativos de **Regularização Fundiária Urbana (REURB-S)** decorre da complexidade técnica e operacional envolvida nesse tipo de atividade. A **REURB-S**, que tem como foco a regularização de áreas de interesse social, exige uma atuação integrada e especializada para cumprir as exigências da **Lei nº 13.465/2017**.

Os processos de regularização fundiária abrangem múltiplas etapas, como levantamento topográfico, análise de documentos, elaboração de peças técnicas e condução de procedimentos administrativos, que demandam conhecimento específico e equipes qualificadas. A administração pública, muitas vezes, não dispõe de recursos humanos ou tecnológicos suficientes para realizar, de forma direta, todas as atividades inerentes a esse processo com a agilidade e a precisão necessárias.

A contratação de uma empresa especializada visa suprir essa lacuna, garantindo que todas as etapas sejam realizadas de acordo com as normas legais e técnicas aplicáveis. Além disso, o apoio especializado assegura que os prazos sejam cumpridos e que o processo de regularização seja executado de forma eficiente, permitindo que os cidadãos recebam seus títulos de propriedade com segurança jurídica.

Portanto, a contratação é essencial para que o município possa conduzir os processos de regularização fundiária de áreas de interesse social de maneira técnica, eficiente e em conformidade com a legislação, promovendo a inclusão social e o direito à moradia digna.

3 - FINALIDADE

A finalidade da contratação, por meio de **pregão eletrônico**, de empresa especializada para realizar os serviços de apoio às atividades dos processos administrativos de **Regularização Fundiária Urbana (REURB-S)**, é assegurar a eficiência, transparência e economicidade no processo de aquisição desses serviços, conforme os princípios da **Lei nº 14.133/2021**. O objetivo é viabilizar a formalização jurídica de imóveis em áreas de interesse social, garantindo segurança jurídica e inclusão social para os ocupantes,

com a contratação sendo feita de forma ágil e competitiva, maximizando os recursos públicos disponíveis.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Forma de Execução dos Serviços: A empresa contratada deverá prestar serviços de apoio técnico e administrativo aos processos de Regularização Fundiária Urbana (REURB-S), cumprindo todas as exigências legais da Lei nº 13.465/2017. Os serviços incluem, mas não se limitam a: levantamento cadastral, análise documental, elaboração de peças técnicas, demarcação de áreas, instrução processual e emissão de relatórios. Todos os serviços deverão ser executados conforme as normas técnicas vigentes e os parâmetros estabelecidos pela Administração Pública.

4.2. Prazos de Execução: A contratada deverá cumprir todos os prazos estabelecidos no contrato e nos cronogramas definidos pela Administração, assegurando que as etapas de regularização fundiária sejam concluídas de forma eficiente. A empresa terá o prazo máximo de 10 (dez) dias úteis para iniciar os serviços após a assinatura do contrato e o recebimento das diretrizes da Administração. O descumprimento dos prazos poderá acarretar penalidades, conforme estabelecido em contrato.

4.3. Qualificação Técnica: A empresa contratada deverá comprovar experiência mínima de 3 (três) anos na prestação de serviços de apoio à Regularização Fundiária Urbana, especialmente na modalidade REURB-S. Além disso, deverá apresentar uma equipe técnica composta por profissionais qualificados, como advogados, arquitetos e urbanistas, devidamente registrados nos conselhos de classe correspondentes. A equipe deverá estar apta a executar todas as atividades previstas, garantindo a conformidade legal e a qualidade dos serviços.

4.4. Relatórios e Monitoramento: A contratada deverá fornecer relatórios periódicos sobre o andamento dos serviços: detalhando as atividades realizadas, etapas concluídas, prazos e dificuldades encontradas. Os relatórios deverão ser entregues à Administração em intervalos de 30 (trinta) dias ou conforme solicitado, garantindo total transparência e acompanhamento do processo.

4.5. Confidencialidade e Segurança da Informação: A empresa contratada deverá assegurar a confidencialidade de todas as informações coletadas e dos documentos envolvidos nos processos de regularização fundiária. Qualquer vazamento de dados, divulgação indevida ou utilização das informações fora do escopo do contrato será considerado violação contratual grave, sujeito às sanções previstas.

4.6. Penalidades por Descumprimento: Caso a contratada deixe de cumprir os prazos ou as obrigações previstas no contrato, poderá ser penalizada com multa diária, proporcional ao impacto do atraso ou falha na execução dos serviços. Além disso, a rescisão contratual poderá ser acionada em casos de descumprimento reiterado ou prejuízo significativo à Administração Pública.

4.7. Critérios de Qualidade: Todos os serviços prestados devem seguir rigorosos padrões de qualidade. A empresa deverá garantir que as peças técnicas, relatórios e documentos estejam claros, completos e sem erros, assegurando a integridade da regularização fundiária. A Administração poderá solicitar a revisão ou correção de qualquer documento que não atenda aos padrões estabelecidos, sem custo adicional.

4.8. Revisão e Correção de Documentos: Caso seja necessário realizar revisões ou correções nos documentos produzidos, a contratada deverá atender à solicitação da Administração em até 5 (cinco) dias úteis após a notificação, sem que isso gere custo adicional. A não conformidade com as exigências poderá resultar em sanções, conforme as disposições contratuais.

4.9. Critérios de Julgamento e Contratação: O critério de julgamento será o de menor preço global, desde que a empresa atenda a todos os requisitos técnicos e legais estabelecidos no edital. A proposta será avaliada com base no custo total dos serviços de apoio à regularização fundiária, considerando a economicidade e a eficiência da execução.

4.10. Garantia de Execução: A empresa deverá fornecer garantia contratual, conforme exigido pela Lei nº 14.133/2021, visando assegurar o cumprimento de todas as obrigações contratuais. Essa garantia poderá ser exigida na forma de seguro, caução ou fiança bancária, conforme definido no edital.

4.11. Resolução de Conflitos: Eventuais conflitos decorrentes da execução do contrato deverão ser resolvidos preferencialmente por meio de negociação amigável. Caso não seja possível, serão submetidos à apreciação do órgão competente da Administração Pública ou à via judicial, conforme o caso.

Este conjunto de requisitos busca assegurar que a contratação atenda aos princípios da economicidade, eficiência e transparência, garantindo que a Regularização Fundiária Urbana seja conduzida de forma ágil e em conformidade com as normativas vigentes.

5 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. Para efetuar a contratação e compreender como outras instituições públicas realizam aquisições dessa natureza, o levantamento de mercado foi realizado através de consulta ao site [Compras.gov.br - O maior site de compras públicas do Brasil — Portal de Compras do Governo Federal \(https://www.gov.br/compras/pt-br\)](https://www.gov.br/compras/pt-br), contratações similares.

5.2. Assim, considerando o observado no levantamento de mercado e os serviços que precisam ser contratados chegou-se à seguinte solução:

Solução 1	A solução perpassa pelo procedimento de REGISTRO DE PREÇOS , utilizando-se das ferramentas adequadas, a fim de se realizar uma filtragem de preços exequíveis, assim proporcionando aos municípios consorciados contratar empresa especializada para a prestação de serviços técnicos e operacionais em apoio à Regularização Fundiária Urbana (REURB), na
--------------	---

	modalidade REURB-S, conforme previsto na Lei nº 13.465/2017.
--	--

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.1. A solução proposta envolve a contratação de empresa especializada para prestar serviços de apoio técnico e administrativo aos processos de **Regularização Fundiária Urbana (REURB-S)**, conforme os parâmetros definidos pela **Lei nº 13.465/2017**. Esta abordagem visa garantir a execução de atividades técnicas e operacionais de maneira eficiente e conforme as exigências legais, possibilitando a regularização de áreas de interesse social.

6.2. A prestação dos serviços abrange desde o levantamento e análise cadastral, demarcação e documentação das áreas a serem regularizadas, até a emissão de títulos de propriedade. Esta atuação integrada é essencial para garantir que os processos de regularização fundiária sigam todos os trâmites legais, assegurando segurança jurídica e inclusão social para os beneficiários. Ao atender os requisitos da REURB-S, a solução promove a formalização jurídica de imóveis, garantindo o direito à moradia digna.

6.3. A contratação possibilita a utilização de ferramentas técnicas adequadas e profissionais especializados, o que proporciona agilidade na condução dos processos e permite à Administração Pública otimizar seus recursos. Ao garantir a conformidade com as normativas vigentes, a empresa contratada será capaz de executar as etapas da REURB-S com eficiência, desde o início dos trabalhos até a entrega final da titulação aos ocupantes das áreas urbanas de interesse social.

6.4. Esta solução está alinhada com o compromisso do município em assegurar a regularização fundiária de áreas informais, contribuindo para a inclusão social e o desenvolvimento urbano ordenado. A contratação da empresa especializada proporciona uma gestão técnica e estruturada dos processos, permitindo à Administração cumprir seu papel de forma eficiente, transparente e em conformidade com as leis, assegurando resultados concretos para a população e o bem-estar social das comunidades beneficiadas.

7 - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

As estimativas de valores, memórias de cálculos e documentos correlatos serão elaborados em documento à parte e classificados adequadamente.

8 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

8.1. A quantificação do serviço a ser contratado está estimada com base nas demandas existentes dos municípios consorciados, observando-se pela necessidade em geral das secretarias de cada município:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANT.
01	serviços de apoio às atividades aos processos administrativos de Regularização Fundiária Urbana, na modalidade REURB-S	Imobiliária (lotes)	90.000

8.2. Dessa forma, entendeu-se que a quantidade solicitada, nesta contratação, é o mínimo para atender às demandas do consórcio, baseando-se na quantidade de municípios consorciados.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

9.1. Considerando a natureza específica e complexa dos serviços de **apoio aos processos administrativos de Regularização Fundiária Urbana (REURB-S)**, o parcelamento da contratação **não se justifica**. A execução dessas atividades exige uma abordagem técnica integrada e contínua, com etapas interdependentes que demandam acompanhamento especializado ao longo de todo o processo. A contratação unificada garante que todas as fases sejam conduzidas de forma consistente e harmoniosa, evitando descompassos ou falhas decorrentes da fragmentação do serviço.

9.2. A não adoção do parcelamento possibilita uma **gestão mais eficiente** dos serviços, assegurando que todas as atividades da regularização fundiária sejam conduzidas por uma única empresa especializada. Isso facilita o acompanhamento, a fiscalização e a verificação do cumprimento das obrigações contratuais. Além disso, proporciona:

a) **Centralização da Execução dos Serviços:** A contratação de uma única empresa garante a centralização das ações de apoio técnico e administrativo, assegurando uniformidade nos procedimentos e conformidade com as normas da **Lei nº 13.465/2017**, sem a interferência de múltiplos prestadores que possam comprometer a continuidade do processo.

b) **Redução de Custos Administrativos:** A gestão centralizada elimina os custos adicionais associados à fiscalização e coordenação de vários contratos, permitindo à Administração concentrar seus esforços no controle de um único prestador, otimizando recursos e minimizando burocracias.

c) **Melhor Gestão Financeira:** O pagamento unificado e o controle de um único contrato facilitam a gestão financeira, eliminando a necessidade de múltiplos desembolsos e garantindo maior previsibilidade e controle orçamentário.

9.3. A decisão de **não parcelar** a contratação visa garantir a **padronização e a qualidade** na execução dos serviços de regularização fundiária, mantendo o alinhamento técnico e jurídico em todas as etapas do processo, reduzindo custos administrativos e simplificando a gestão financeira. Tal medida contribui para a eficiência da administração pública, oferecendo um processo regular, confiável e ágil para os beneficiários da **REURB-S** no município.

9.4. Em conformidade com o art. 40, inciso V, alínea "b" da **Lei nº 14.133/2021**, o parcelamento da contratação deve ser considerado quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso. No entanto, no presente caso, as especificidades do objeto exigem uma contratação unificada, que se mostra **mais eficiente**, permitindo maior controle sobre a execução das atividades e garantindo a qualidade e a conformidade técnica dos serviços prestados, em benefício do município e da população.

10 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não se verificam contratações correlatas nem interdependentes.

11 - ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

Os municípios consorciados estão em processo de implantação do PCA (Plano de Contratações Anual), e aqui neste processo licitatório, por tratar de procedimento realizado por Consórcio, não há enquadramento quanto ao tópico. O presente procedimento de Registro de Preços visa atingir maior escalada econômica na adesão feita pelos municípios consorciados.

12 - RESULTADOS PRETENDIDOS

Conforme o **art. 9º, inciso X, da IN 58/2022**, os resultados pretendidos com a contratação dos serviços de apoio à **Regularização Fundiária Urbana (REURB-S)** deverão ser orientados por princípios de **economicidade, eficiência na gestão de recursos humanos, materiais e financeiros**, além da **transparência** e da **qualidade técnica** na execução dos serviços.

12.1. Os resultados pretendidos desta contratação são os seguintes:

12.1.1. Economicidade e Eficiência na Utilização dos Recursos Financeiros: A contratação unificada de uma empresa especializada para a execução integral dos serviços de apoio à REURB-S proporcionará uma gestão financeira eficiente, com centralização dos pagamentos e controle orçamentário mais preciso. A não fragmentação dos serviços evita sobreposições de custos e reduz os encargos administrativos, o que resultará em menores custos operacionais e maior previsibilidade financeira.

Além disso, o pagamento por serviços contratados dentro de parâmetros claros e mensuráveis, como os descritos no Acordo de Níveis de Serviço, possibilitará à Administração um melhor controle sobre a qualidade e a pontualidade na entrega dos resultados. O monitoramento contínuo permitirá identificar e corrigir desvios de performance, minimizando desperdícios e assegurando o máximo aproveitamento dos recursos públicos.

12.1.2. Melhoria no Aproveitamento dos Recursos Humanos: Com a contratação de uma única empresa responsável por todas as etapas do processo de regularização fundiária, haverá melhor aproveitamento da equipe interna da Administração, que poderá concentrar seus esforços no acompanhamento técnico e na fiscalização dos resultados ao invés de dispersar energia na gestão de múltiplos contratos. Isso resultará em ganhos de produtividade para a equipe técnica municipal, que poderá focar em atividades estratégicas e no monitoramento da conformidade dos serviços contratados.

Além disso, a empresa contratada contará com profissionais especializados, o que elevará o nível técnico das atividades executadas, proporcionando resultados mais qualificados e confiáveis. A economia de tempo gerada pela execução de um processo otimizado também contribui para uma administração mais ágil e eficiente.

12.1.3. Otimização dos Recursos Materiais: A centralização dos serviços permitirá que a empresa contratada faça uso racionalizado de seus recursos materiais, otimizando o processo de coleta de dados, mapeamento e produção de documentos, sem a necessidade de duplicação de estruturas e equipamentos. Isso evita o desperdício de materiais e garante uma logística mais eficiente, resultando em menores custos operacionais e uma redução no tempo de execução.

12.1.4. Resultados Pretendidos e Indicadores de Desempenho: A contratação deverá gerar indicadores claros que reflitam a qualidade, eficiência e pontualidade dos serviços prestados. Alguns indicadores que poderão ser utilizados no Instrumento de Medição de Resultados (IMR) ou Acordo de Níveis de Serviço (ANS) são:

- Taxa de cumprimento de prazos: Medir a porcentagem de etapas entregues dentro do prazo estabelecido.
- Qualidade técnica dos relatórios e documentos: Avaliar a conformidade dos documentos produzidos com os requisitos técnicos e legais exigidos.
- Satisfação dos beneficiários: Medir a satisfação dos cidadãos com a regularização fundiária recebida, por meio de pesquisas de percepção.
- Eficiência no uso de recursos: Avaliar o custo-benefício dos serviços executados, analisando a relação entre o valor contratado e os resultados alcançados.

Através desses objetivos, espera-se que a contratação dos serviços especializados de apoio à **REURB-S** proporcione aos municípios do **CIM - Jequitinhonha** a efetiva regularização das áreas urbanas de interesse social, promovendo justiça social e garantindo segurança jurídica aos cidadãos beneficiados.

13 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS

Estas ficarão à cargo dos municípios consorciados que aderirem à Ata de Registro de Preços, verificando todo aparato documental para a REURB.

14 - IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação tem natureza **administrativa e técnica**, sendo responsável por aspectos como **levantamentos cadastrais, análises documentais, produção de relatórios, e gestão de processos de regularização**. Essas atividades, por si só, **não envolvem intervenções físicas ou alterações ambientais diretas**. Portanto, o impacto ambiental da contratação em questão é **nulo ou mínimo**, uma vez que a execução se limita a procedimentos administrativos e técnicos, não implicando atividades que interfiram diretamente no meio ambiente.

15 - CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E INDICAÇÃO DA FONTE DE RECURSO DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A classificação orçamentária e a correta indicação da fonte de recurso são essenciais para garantir que a contratação dos serviços de apoio à **Regularização Fundiária Urbana (REURB-S)** seja realizada em conformidade com as previsões financeiras em cada município consorciado. A alocação de recursos na **dotação orçamentária específica** assegura que os valores destinados a esta contratação estejam devidamente aprovados e disponíveis, evitando comprometimentos fiscais e garantindo que o pagamento pelos serviços ocorra de forma regular e eficiente.

16 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base no exposto acima, declara-se viável realizar o pregão eletrônico para registrar preços buscando alternativa na solução do problema que é enfrentado por vários municípios consorciados do CIM – Jequitinhonha.

16.1. Justificativa da Viabilidade

16.1.1. Com base nas informações levantadas neste Estudo Técnico Preliminar, a contratação dos serviços de apoio administrativo aos processos de Regularização Fundiária Urbana (REURB-S) para os municípios consorciados ao CIM-Jequitinhonha revela-se viável do ponto de vista legal, técnico e financeiro, considerando-se a disponibilidade orçamentária e as exigências normativas.

16.1.2. A contratação é justificada pela necessidade urgente de regularização das áreas de interesse social dentro dos municípios consorciados, permitindo a formalização de propriedades e garantindo segurança jurídica aos ocupantes. A execução da REURB-S atende às diretrizes estabelecidas pela Lei nº 13.465/2017, sendo uma medida essencial para a promoção da inclusão social, do acesso à moradia digna e da ordenação urbana.

16.1.3. Além disso, a regularização fundiária, especialmente na modalidade REURB-S, é um instrumento de melhoria da qualidade de vida da população, promovendo o desenvolvimento urbano sustentável e facilitando o acesso à infraestrutura básica e a serviços públicos. A contratação dos serviços especializados assegura que os municípios cumpram as exigências legais e técnicas, garantindo um processo eficiente e em conformidade com as normas vigentes.

16.1.4. A contratação dos serviços de apoio à REURB-S também permitirá o uso racional e eficiente dos recursos públicos, uma vez que a atuação conjunta dos municípios consorciados, por meio de uma única contratação, promove a economicidade e a padronização dos procedimentos, evitando duplicidades de custos e esforços administrativos.

16.1.5. Dessa forma, torna-se imprescindível a contratação de serviços especializados para a execução dos processos de regularização fundiária urbana, assegurando o cumprimento das disposições legais, a promoção da justiça social e o desenvolvimento sustentável dos municípios consorciados ao CIM-Jequitinhonha.

17 - RESPONSÁVEIS

Atestando-nos como responsáveis pela elaboração do presente documento que materializa o Estudo Técnico Preliminar da contratação em tela, o qual traz o conteúdo necessário para a elaboração do Termo de Referência.

Diamantina/MG, 19 de junho de 2024

Lilia Fagundes Trindade Nascimento

Coordenadora Administrativa – CIM JEQUITINHONHA