

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Processo Administrativo nº: 1950/2026

1. INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) integra o planejamento da demanda do Município de Ponte Alta do Tocantins/TO para avançar na implementação da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) em núcleos urbanos informais de seu território. Sua finalidade é caracterizar a necessidade pública, examinar as formas possíveis de atendê-la e identificar a solução técnica e economicamente mais adequada, antes da definição das condições de execução em instrumento próprio. O estudo observa a fase preparatória prevista na Lei nº 14.133/2021, bem como as disposições da Lei nº 13.465/2017 e do Decreto nº 9.310/2018 relativas à Reurb.

Conforme o mapeamento prévio apresentado pela unidade demandante, foram identificados **2.494 lotes** em setores considerados prioritários. Desse total, **611 lotes**, situados no Setor Sul e no Vale do Sol, contam com Projeto de Regularização Fundiária entregue e Certidão de Regularização Fundiária protocolada no Cartório de Registro de Imóveis. Restam, portanto, **1.883 lotes sem esse avanço documentado**. Em razão da capacidade orçamentária e financeira informada pelo Município, a demanda atual foi delimitada ao atendimento de **1.000 lotes**, cuja distribuição entre os núcleos deverá ser definida posteriormente.

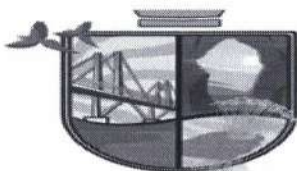
A Reurb envolve a análise articulada de aspectos jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais. Por isso, este ETP examinará os requisitos da demanda, a estimativa quantitativa, as alternativas disponíveis, os custos, os riscos e as condições de execução, a fim de fundamentar a decisão administrativa sobre a solução a ser adotada. A avaliação deverá considerar as particularidades dos núcleos e preservar a competência municipal para classificar cada procedimento, analisar os projetos e praticar os atos de sua responsabilidade.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Município de Ponte Alta do Tocantins/TO necessita promover a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) de núcleos urbanos informais situados em seu território, com abrangência inicialmente estimada em 1.000 lotes. A medida atende ao interesse público de integrar essas áreas ao ordenamento urbano, conhecer suas condições de ocupação e criar as bases para a constituição de direitos reais em favor dos ocupantes que preenchem os requisitos legais. A Reurb é disciplinada pela Lei nº 13.465/2017 e pelo Decreto nº 9.310/2018.

A permanência da informalidade produz insegurança quanto à situação jurídica dos imóveis e dificulta a identificação precisa de lotes, ocupantes, vias e áreas de uso público. Também pode comprometer o planejamento de infraestrutura e serviços, dificultar a identificação de restrições ambientais ou situações de risco e manter os moradores afastados dos benefícios decorrentes da regularização registral. Esses efeitos não se limitam aos ocupantes: informações territoriais incompletas reduzem a capacidade da Administração de planejar intervenções, ordenar a expansão urbana e direcionar recursos às necessidades efetivamente identificadas.

A implementação da Reurb permite enfrentar essas questões de forma integrada, mediante a análise das dimensões jurídica, urbanística, ambiental e social de cada núcleo. Espera-se, com isso, ampliar a segurança jurídica dos ocupantes, favorecer a melhoria das condições urbanísticas e ambientais e orientar medidas relativas à infraestrutura, aos equipamentos e aos serviços públicos. Tais avanços contribuem para a qualidade de vida dos habitantes, a permanência em condições adequadas de moradia e o exercício da função social da cidade e da propriedade,



observadas as particularidades e os requisitos legais de cada área.

Para a Administração Pública, o conhecimento organizado do território e da população ocupante fornecerá base mais confiável para decisões, investimentos, gestão cadastral e acompanhamento da política urbana. As informações e os projetos produzidos também deverão subsidiar a **consolidação do Plano Diretor Municipal**, ao permitir que suas diretrizes de uso e ocupação do solo sejam relacionadas à situação concreta dos núcleos urbanos. Assim, a necessidade apresentada envolve tanto a proteção dos direitos dos habitantes quanto o aprimoramento do planejamento e da gestão territorial do Município.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A solução a ser definida neste ETP deverá permitir a instrução técnica dos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) dos núcleos selecionados, em conformidade com a Lei nº 13.465/2017 e o Decreto nº 9.310/2018. Os requisitos abaixo expressam as necessidades do Município e orientarão a comparação das alternativas, sem antecipar a definição da solução mais vantajosa.

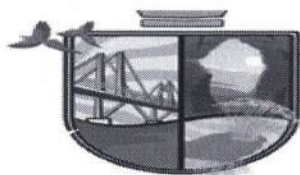
3.1. Delimitação e aproveitamento dos trabalhos existentes. A execução deverá partir da identificação dos núcleos e lotes efetivamente abrangidos, da situação jurídica das áreas e do estágio dos procedimentos já iniciados. Os levantamentos, projetos e atos anteriormente produzidos deverão ser examinados para verificar sua possibilidade de aproveitamento, evitando a repetição de serviços válidos. O quantitativo e os critérios de priorização serão fundamentados em tópico próprio deste ETP.

3.2. Conteúdo técnico dos produtos. Conforme as necessidades identificadas em cada núcleo, a solução deverá contemplar levantamentos planialtimétricos e cadastrais com georreferenciamento, identificação das unidades imobiliárias e do sistema viário, análise das matrículas ou transcrições atingidas, diagnóstico das condições jurídicas, urbanísticas e ambientais, projeto urbanístico, plantas e memoriais descritivos. Deverá abranger estudos ambientais, estudos de risco e propostas de adequação ou reassentamento **quando exigidos pelas características da área**, observados os elementos previstos no art. 35 da Lei nº 13.465/2017. O cadastro dos ocupantes deverá reunir as informações necessárias à instrução do procedimento e à análise da modalidade de Reurb aplicável.

3.3. Qualificação e responsabilidade técnica. As atividades deverão ser desempenhadas por profissionais com atribuições compatíveis com sua natureza jurídica, social, urbanística, ambiental e de engenharia ou cartografia. As peças sujeitas a responsabilidade técnica deverão ser assinadas por profissional legalmente habilitado e acompanhadas de ART ou RRT quando exigidas pela legislação. As exigências de comprovação de capacidade serão definidas no Termo de Referência em proporção às parcelas relevantes do objeto, sem restringir indevidamente a competição.

3.4. Integridade e apresentação das informações. Os dados de cada núcleo deverão permitir identificar e relacionar, de forma rastreável, perímetro, lotes, ocupantes, documentos, levantamentos e peças do projeto. Os produtos deverão ser entregues em formatos que permitam ao Município analisá-los, arquivá-los e utilizá-los nas etapas seguintes, inclusive com arquivos digitais editáveis quando necessários à continuidade dos trabalhos. Os padrões técnicos e formatos específicos serão definidos no Termo de Referência, conforme as necessidades da Administração e do registro imobiliário competente.

3.5. Proteção de dados pessoais. O tratamento de dados dos ocupantes deverá limitar-se às finalidades do procedimento de Reurb, com controle de acesso, proteção contra uso ou divulgação indevidos e observância da Lei nº 13.709/2018. O Termo de Referência deverá estabelecer as responsabilidades pela guarda, entrega e tratamento desses dados durante a execução e ao seu



encerramento.

3.6. Competências públicas e critérios de aceite. A classificação da modalidade de Reurb, a análise e aprovação do projeto, a expedição da Certidão de Regularização Fundiária e os demais atos decisórios cabem ao Município, conforme a Lei nº 13.465/2017. A solução poderá fornecer estudos, documentos e apoio técnico para esses atos. Sua execução deverá ser aferida por produtos verificáveis e critérios de aceite definidos no Termo de Referência, sem depender exclusivamente de decisões municipais ou de atos do cartório de registro de imóveis, que não estão sob controle do prestador.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

4.1. Análise preliminar das possíveis soluções para atendimento da demanda

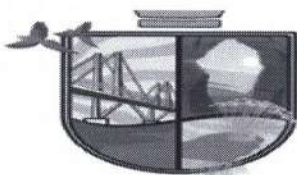
Para atender à demanda de Regularização Fundiária Urbana (Reurb), foram consideradas: a execução direta pelo Município; a atuação municipal com apoio de instituições públicas parceiras; a contratação de apoio técnico multidisciplinar para todas as etapas ainda necessárias; e a contratação de serviços por especialidade ou por etapa.

A escolha deve considerar a capacidade efetiva da equipe municipal, o alcance dos instrumentos de cooperação existentes, a situação dos trabalhos já iniciados e a necessidade de integrar os produtos jurídicos, sociais, ambientais e cartográficos de cada núcleo.

4.2. Análise de soluções anteriores adotadas por órgãos da Administração Pública

A consulta a publicações oficiais identificou diferentes formas de organizar as atividades de Regularização Fundiária Urbana (Reurb). Os exemplos abaixo registram **a solução adotada e a forma de execução**, para subsidiar a comparação prevista nos itens seguintes deste ETP.

Solução identificada	Órgão e referência	Forma de execução adotada
Programa municipal com cooperação institucional	<u>Prefeitura de Araguaína/TO</u> — Programa Casa Legal	O Município conduz o programa e avalia os imóveis, com apoio do NUPREF/TJTO e participação do cartório de registro de imóveis.
Apoio técnico contratado combinado com cooperação	<u>Prefeitura de Miracema do Tocantins/TO</u> — atuação do IAC/UFT/FAPTO e do NUPREF	O Município contratou o Instituto de Atenção às Cidades para conduzir o processo de regularização e mantém termo de cooperação com o NUPREF. As atividades são coordenadas com o registro de imóveis.
Serviços multidisciplinares integrados	<u>Prefeitura de Itabaiana/SE</u> — Concorrência nº 011/2025	Foi licitada a execução conjunta de medidas urbanísticas, jurídicas, ambientais e sociais necessárias à Reurb.
Apoio técnico aos processos administrativos, acionado conforme a demanda	<u>Prefeitura de Araruama/RJ</u> — Concorrência nº 004/2026 e Ata de Registro de Preços nº 016/2026	O objeto concentra-se no apoio às atividades dos processos administrativos de Reurb-S, com preços registrados para contratações conforme a necessidade municipal.
Serviços organizados por regiões	<u>Governo de Sergipe</u> — Pregão Eletrônico nº 279/2025	O órgão estruturou serviços de Reurb-S em itens correspondentes a regiões do Estado, mediante registro de preços.
Credenciamento de prestadores	<u>Prefeitura de São José da Barra/MG</u> — Credenciamento nº	O Município adotou chamamento para pessoas jurídicas prestarem serviços de Reurb-S e Reurb-E, havendo contrato publicado decorrente do credenciamento



004/2026 e Contrato nº
132/A/2026

As experiências mostram soluções com diferentes graus de participação da equipe municipal, cooperação entre instituições e execução por prestadores externos. Também mostram formas de organizar o trabalho **por núcleo, por região ou conforme o surgimento da demanda**. A modalidade usada em cada processo é um dado da experiência consultada; sua adequação ao objeto de Ponte Alta do Tocantins será examinada separadamente neste ETP.

Há experiência de cooperação institucional no próprio Município. A Corregedoria-Geral da Justiça do Tocantins registrou a entrega de títulos a **66 famílias de Ponte Alta do Tocantins**, no Setor Sul, em ação vinculada ao NUPREF, com apoio do registro de imóveis e da Tocantins Parcerias. Esse antecedente recomenda verificar a vigência e o alcance dos instrumentos de cooperação, os produtos já elaborados e as atividades que ainda podem ser atendidas por essa via.

A pesquisa documental também identificou soluções contratadas por outros entes. A Prefeitura de Itabaiana/SE, na Concorrência nº 011/2025, licitou serviços integrados de Reurb envolvendo medidas urbanísticas, jurídicas, ambientais e sociais. O Governo de Sergipe, no Pregão Eletrônico nº 279/2025, adotou registro de preços para serviços de Reurb-S em áreas estaduais, com divisão territorial em itens.

Esses processos demonstram que há formas distintas de organizar e disputar serviços relacionados à Reurb. **Não demonstram, isoladamente, que seus preços, divisões em itens ou modalidades sejam adequados a Ponte Alta do Tocantins**. A comparação econômica dependerá da análise dos respectivos escopos, unidades de medida, condições de execução e preços efetivamente praticados.

4.3. Soluções identificadas no mercado

Foram identificadas três formas principais de obter apoio externo:

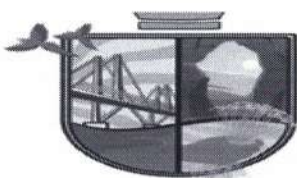
a) Apoio multidisciplinar integrado: um responsável pela coordenação técnica e pela produção articulada dos levantamentos, cadastros, estudos e projetos de cada núcleo. Favorece a compatibilidade entre os produtos, mas exige delimitação precisa das entregas e avaliação de seus efeitos sobre a competição.

b) Serviços especializados separados: contratação de parcelas como levantamento topográfico e cadastral, trabalho social, estudos ambientais e elaboração de projetos. Pode ampliar a participação de fornecedores especializados, mas transfere ao Município maior responsabilidade pela coordenação, conferência e compatibilização das entregas.

c) Apoio por núcleo ou por etapa: definição de pacotes de trabalho segundo a situação de cada área, aproveitando documentos existentes e contratando apenas os produtos faltantes. Permite ajustar o esforço às diferenças entre os núcleos, desde que as interfaces e responsabilidades estejam claramente estabelecidas.

4.4. Comparativo das soluções e definição do modelo a ser adotado

Alternativa	Adequação à demanda	Principal condição ou limitação
Execução integral com equipe própria	Preserva o controle direto de todas as etapas	Depende de demonstração de equipe, equipamentos e disponibilidade compatíveis com o volume e a diversidade dos trabalhos
Cooperação institucional	Permite aproveitar experiência e estruturas já utilizadas no Município	É necessário confirmar vigência, alcance, capacidade de atendimento e responsabilidades dos parceiros
Apoio externo integrado	Reúne especialidades interdependentes e facilita a compatibilização dos produtos	Requer delimitação do escopo e justificativa da reunião das atividades, com exame dos efeitos sobre preço e competição



Apoio externo por especialidade ou etapa	Permite contratar somente atividades faltantes e ampliar a disputa em parcelas divisíveis	Exige capacidade municipal para coordenar contratos e integrar os produtos
--	---	--

À vista das informações disponíveis, **propõe-se, preliminarmente, um modelo de coordenação municipal com aproveitamento da cooperação institucional e contratação competitiva de apoio técnico para as atividades que essas estruturas não consigam executar no alcance e prazo necessários.** A unidade de organização dos serviços — por núcleo, etapa ou conjunto integrado de produtos — será definida após o inventário dos trabalhos existentes e a análise de parcelamento, custos e capacidade de gestão.

Esse modelo preserva a competência municipal para classificar a Reurb, processar e aprovar os projetos e expedir os atos administrativos, conforme o art. 30 da Lei nº 13.465/2017. Também exige examinar, para cada núcleo, a modalidade Reurb-S ou Reurb-E e as correspondentes responsabilidades pelo custeio, antes de incluir serviços no objeto municipal.

4.5. Compatibilidade da solução com a capacidade operacional do Município

A Administração Municipal não dispõe de servidores em número e especialidades suficientes, nem dos equipamentos necessários para executar diretamente os levantamentos, cadastros, estudos e projetos exigidos pelos procedimentos de Reurb. Essas atividades demandam atuação coordenada de profissionais das áreas de engenharia e cartografia, arquitetura e urbanismo, além de recursos técnicos para trabalho de campo e processamento das informações.

Nesse cenário, a **contratação de empresa especializada para a execução dos serviços técnicos** mostra-se a solução mais qualificada para atender à demanda. Uma equipe multidisciplinar dotada dos meios necessários poderá realizar as atividades de campo, compatibilizar os estudos e entregar os produtos de forma organizada, conforme as condições de cada núcleo. A execução indireta também permite exigir responsáveis técnicos habilitados e estabelecer critérios objetivos para acompanhamento e aceite das entregas.

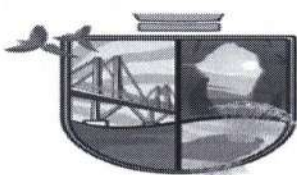
A empresa contratada prestará o apoio técnico necessário à instrução dos procedimentos. Permanecerão sob responsabilidade do Município a coordenação da política pública, a classificação da modalidade de Reurb, a análise e aprovação dos projetos e a prática dos atos administrativos de sua competência, conforme a Lei nº 13.465/2017. A Administração deverá designar os responsáveis pela gestão e fiscalização da execução contratual.

4.6. Escolha do modelo para contratação dos serviços

A comparação das alternativas indica a conveniência de manter a coordenação do programa de Reurb sob responsabilidade do Município, aproveitar os trabalhos já produzidos e a cooperação institucional disponível e obter apoio externo para as atividades técnicas que a estrutura municipal não consegue executar no volume e no prazo necessários. A execução indireta deverá ser delimitada aos produtos e serviços ainda necessários em cada núcleo. Permanecem com o Município a classificação da modalidade de Reurb, o processamento e a aprovação dos projetos e a expedição dos atos administrativos de sua competência, nos termos do art. 30 da Lei nº 13.465/2017.

Para a seleção competitiva do prestador, propõe-se a **concorrência na forma eletrônica**. O escopo preliminar reúne levantamentos territoriais, cadastros, estudos e projetos que precisam ser compatibilizados e ajustados às condições de cada núcleo urbano. Essa configuração justifica o exame do objeto como serviço especial, para o qual a concorrência é modalidade prevista na Lei nº 14.133/2021, art. 6º, inciso XXXVIII. A forma eletrônica amplia o acesso à disputa e observa a preferência estabelecida no art. 17, § 2º, da mesma lei. A classificação definitiva do objeto deverá ser confirmada à luz das entregas especificadas no Termo de Referência.

O **sistema de registro de preços** é cogitado para permitir o acionamento sucessivo dos serviços, conforme a seleção dos núcleos, o aproveitamento dos documentos existentes e a conclusão das providências prévias necessárias a cada área. Embora a demanda atual tenha limite estimado de



1.000 lotes, os setores abrangidos e o conjunto de atividades faltantes em cada um ainda precisam ser definidos. Nesse cenário, o registro de preços poderá dar suporte a contratações por unidades de serviço previamente descritas e quantificadas, sem obrigar o Município a utilizar integralmente o quantitativo registrado. Sua vantagem em relação a um único contrato por escopo deverá ser demonstrada pelo cronograma provável de acionamento, pelas diferenças entre os núcleos e pela capacidade municipal de gerir as ordens de serviço.

O **menor preço** poderá ser adotado se o objeto e os padrões mínimos de qualidade forem definidos de modo suficientemente objetivo, com exigências proporcionais de qualificação técnica, profissionais habilitados, responsabilidade pelas peças produzidas e critérios verificáveis de recebimento. Nessa hipótese, a disputa incidirá sobre preços de serviços equivalentes, sem transferir ao menor lance a definição da metodologia ou reduzir os requisitos técnicos indispensáveis.

A confirmação desse critério exige, contudo, uma verificação jurídica determinante. O escopo inclui estudos e projetos que podem caracterizar **serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual**. Se a contratação se enquadrar nas alíneas "a", "d" ou "h" do art. 6º, inciso XVIII, da Lei nº 14.133/2021 e seu valor estimado superar **R\$ 392.952,63**, limite vigente em 2026, o art. 37, § 2º, exige julgamento por **melhor técnica ou técnica e preço**. Nessa situação, a escolha por menor preço deverá ser revista e, por consequência, também a proposta de SRP, cujo edital deve adotar menor preço ou maior desconto, conforme o art. 82, inciso V. Se houver enquadramento como serviço de engenharia, a aplicação do SRP deverá ainda observar os requisitos específicos do art. 85 da mesma lei.

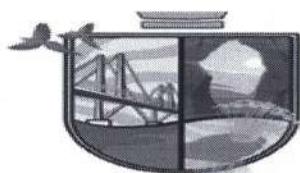
Conclui-se, portanto, pela **concorrência eletrônica como modalidade proposta**. A adoção conjunta do **menor preço e do sistema de registro de preços** fica condicionada à estimativa do valor global, à caracterização fundamentada da natureza predominante dos serviços, à demonstração da vantagem do acionamento sucessivo e, se aplicável, ao atendimento das exigências legais para serviços de engenharia. Essas verificações deverão constar dos autos antes da aprovação definitiva do modelo e da elaboração do edital.

4.6. Escolha do modelo para contratação dos serviços

A solução escolhida consiste na coordenação do programa de Reurb pelo Município, com aproveitamento dos trabalhos válidos e da cooperação institucional existente, combinada com a execução indireta dos serviços técnicos necessários aos núcleos selecionados. A empresa executará atividades definidas em escopo e metodologia previamente estabelecidos. Caberão ao Município a classificação da modalidade de Reurb, a análise e aprovação dos projetos e os demais atos administrativos de sua competência, conforme o art. 30 da Lei nº 13.465/2017.

A seleção ocorrerá por **concorrência eletrônica, com critério de julgamento de menor preço e adoção do Sistema de Registro de Preços (SRP)**. A concorrência é adequada ao conjunto multidisciplinar de serviços e à necessidade de compatibilizar produtos relativos a núcleos com características próprias. A forma eletrônica favorece a participação de interessados e observa a preferência estabelecida no art. 17, § 2º, da Lei nº 14.133/2021.

Órgão	Objeto resumido	Modalidade	Registros no PNCP
Consórcio Nacional de Integração Federativa/MG	Serviços multidisciplinares para Reurb-S, incluindo levantamentos, cadastros, estudos, peças técnicas e apoio à CRF e ao registro. Inclui também software, que deve ser desconsiderado na comparação de escopo se não integrar a demanda municipal.	Concorrência eletrônica SRP	Edital · Ata



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE ALTA DO TOCANTINS

Consórcio Intermunicipal AMUNESC/SC	Desenvolvimento de projetos de Reurb-S e Reurb-E e execução de atividades jurídicas, administrativas e técnicas para titulação.	Concorrência eletrônica SRP	Edital · Ata
Rio Novo/MG	Reurb-S com levantamento topográfico, diagnóstico social e jurídico e acompanhamento administrativo e registral.	Concorrência eletrônica SRP	Edital · Ata
Consórcio CODAMMA/MG	Serviços de consultoria de engenharia, com equipe multidisciplinar, para regularização fundiária urbana dos municípios consorciados.	Concorrência eletrônica SRP	Edital · Ata
Araruama/RJ	Apoio à instrução de processos administrativos de Reurb-S. É um precedente de escopo mais restrito que o serviço multidisciplinar previsto para Ponte Alta.	Concorrência eletrônica SRP	Edital · Ata

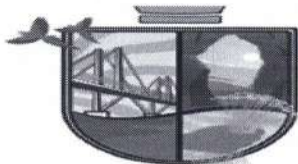
O julgamento por **menor preço** é compatível com o modelo de execução definido pela Administração. Embora determinadas atividades tenham conteúdo técnico e intelectual, o escopo, a sequência metodológica, os produtos e os critérios de aceite serão padronizados e descritos previamente, permitindo a comparação objetiva das propostas. A qualidade exigida será assegurada por especificações, qualificação técnica proporcional, profissionais habilitados, responsabilidade pelas peças produzidas e verificação de cada entrega.

O **SRP** atende à necessidade frequente e sob demanda de executar serviços da mesma natureza em diferentes núcleos urbanos. Os procedimentos não estarão todos aptos a receber as mesmas atividades simultaneamente: seu acionamento dependerá da priorização municipal, da conferência dos trabalhos existentes e das condições para iniciar cada etapa. A ata permitirá solicitar os serviços no momento em que forem necessários, dentro do limite estimado de **1.000 lotes**, sem impor a contratação integral desse quantitativo. Essa forma de execução favorece o aproveitamento dos recursos orçamentários à medida que as necessidades se concretizam e evita a repetição de procedimentos licitatórios para demandas sucessivas do mesmo objeto padronizado.

Para as atividades enquadradas como **serviços de engenharia**, a adoção do SRP deverá observar conjuntamente os incisos I e II do art. 85 da Lei nº 14.133/2021. A frequência da demanda atende ao inciso II. Quanto ao inciso I, o planejamento deverá materializar o **projeto padronizado de execução**, demonstrando que os serviços incluídos na ata seguem especificações, etapas, produtos e critérios de medição uniformes, sem complexidade técnica e operacional incompatível com essa padronização. Necessidades excepcionais identificadas em determinado núcleo, que escapem ao escopo padronizado, deverão ser avaliadas separadamente, sem ampliação informal das ordens de serviço.

O edital e o Termo de Referência definirão as unidades de medida, o conteúdo de cada serviço, os quantitativos máximos, os preços unitários máximos, as condições de emissão das ordens e os critérios de recebimento. A Administração manterá controle dos saldos da ata, dos serviços já realizados em cada núcleo e das despesas assumidas em cada contratação decorrente do registro. Dessa forma, a **concorrência eletrônica pelo menor preço, com SRP**, permite organizar o atendimento gradual da demanda com disputa competitiva, preços previamente registrados e acionamento conforme a efetiva necessidade municipal.

5. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO — ESCOPO E METODOLOGIA DE EXECUÇÃO



5.1. Objeto e abrangência. A solução compreende a prestação integrada de serviços técnicos multidisciplinares para instruir e desenvolver os procedimentos de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no Município de Ponte Alta do Tocantins/TO, até o limite estimado de **1.000 lotes**, nas modalidades Reurb-S e Reurb-E. A atuação abrangerá as atividades jurídicas e documentais, urbanísticas, cartográficas, ambientais e sociais necessárias em cada núcleo selecionado, observados a Lei nº 13.465/2017, o Decreto nº 9.310/2018 e o estágio dos trabalhos anteriormente realizados.

5.2. Unidade territorial de execução. Cada demanda será organizada por núcleo urbano informal ou por parcela territorial tecnicamente delimitada do núcleo. A ordem de serviço identificará, no mínimo, o perímetro de atuação, a estimativa de lotes, os documentos existentes, a modalidade de Reurb definida ou submetida à definição municipal, os produtos a executar e os responsáveis pelo acompanhamento. A seleção das áreas considerará o universo de **1.883 lotes ainda sem CRF protocolada** identificado no levantamento municipal, preservando o aproveitamento dos trabalhos já realizados nos 611 lotes com CRF protocolada e impedindo a medição duplicada de serviços.

5.3. Diagnóstico e plano de execução. O trabalho em cada área terá início com a conferência dos dados municipais, das matrículas e transcrições disponíveis, da delimitação territorial, da ocupação existente e dos levantamentos e projetos anteriores. A contratada apresentará relatório de diagnóstico contendo: relação dos documentos aproveitáveis; situação jurídica e territorial conhecida; indicação preliminar de restrições urbanísticas, ambientais ou de risco; estimativa de unidades efetivamente abrangidas; atividades pendentes; e plano de trabalho para a área. O Município avaliará esse diagnóstico antes da continuidade das demais etapas.

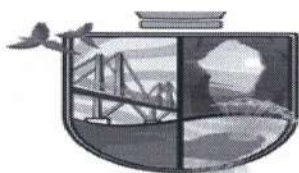
5.4. Levantamento territorial e cadastramento. A contratada realizará o levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado necessário à representação do perímetro, das unidades imobiliárias, edificações, vias, áreas públicas e demais elementos relevantes. Paralelamente, promoverá a identificação física das unidades, a mobilização dos ocupantes, o cadastro ocupacional e, quando pertinente, socioeconômico, além da conferência dos documentos necessários à instrução da Reurb. Cada unidade receberá identificação única, utilizada de forma consistente nas plantas, memoriais, cadastros e relação de ocupantes.

O levantamento observará o **Sistema Geodésico Brasileiro, referenciado ao SIRGAS2000**, as normas técnicas aplicáveis e os requisitos de precisão do Decreto nº 9.310/2018. A escolha dos equipamentos e técnicas de campo caberá ao responsável técnico, desde que os resultados atendam às exigências de qualidade e possam ser verificados pela fiscalização. As peças sujeitas a responsabilidade técnica serão assinadas por profissional habilitado e acompanhadas da respectiva ART ou RRT.

5.5. Elaboração do Projeto de Regularização Fundiária. Com base nos levantamentos compatibilizados, a contratada elaborará o Projeto de Regularização Fundiária (PRF) de cada área demandada. O conjunto compreenderá, conforme as condições do núcleo, planta do perímetro e indicação das matrículas ou transcrições atingidas, estudo das situações jurídica, urbanística e ambiental, projeto urbanístico, plantas e memoriais descritivos, identificação das unidades e das áreas públicas e propostas para correção das desconformidades encontradas.

Quando necessárias, serão apresentadas soluções para adequação urbanística, mobilidade, acessibilidade, infraestrutura, questões ambientais e reassentamento, com indicação das intervenções, responsáveis e cronograma exigidos pela legislação. **A elaboração dessas propostas e projetos não equivale à execução das obras ou intervenções físicas**, que dependerão das providências e instrumentos próprios.

5.6. Estudos ambientais e de risco. O diagnóstico de cada área determinará a necessidade de estudos técnicos específicos. A contratada identificará as parcelas situadas em áreas de preservação permanente, proteção de mananciais, unidades de conservação de uso sustentável ou



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE ALTA DO TOCANTINS

sujeitas a risco, produzindo os estudos exigíveis para as parcelas afetadas e propondo as medidas cabíveis. A ocorrência de restrição em parte do núcleo não impedirá a avaliação da possibilidade de desenvolver as demais parcelas em etapa separada, nos termos da legislação. Estudos especiais cuja natureza ou extensão não estejam descritas e quantificadas no instrumento convocatório dependerão de avaliação prévia do Município antes de sua execução.

5.7. Instrução administrativa e apoio registral. A contratada organizará o processo técnico e documental por núcleo, com dossiês individualizados das unidades e dos ocupantes, e fornecerá as minutas e informações necessárias às notificações, ao saneamento do procedimento, à decisão municipal e à preparação da CRF. Após a aprovação municipal, prestará o apoio técnico previsto no contrato para a apresentação das peças ao registro de imóveis, o acompanhamento da qualificação registral e a correção de exigências relacionadas aos produtos que elaborou.

A **classificação da Reurb, o processamento e a aprovação do projeto, a decisão administrativa e a emissão da CRF competem ao Município.** A qualificação e a prática dos atos de registro competem ao oficial de registro de imóveis. A contratada responderá pela correção técnica de suas entregas, sem assumir como obrigação contratual incondicionada a aprovação do projeto ou a titulação de todos os ocupantes.

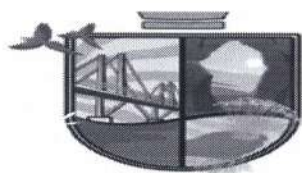
5.8. Sequência padronizada de produtos. A metodologia será repetida para cada área acionada, com pontos de conferência entre as etapas:

Etapa	Produto verificável	Condição principal para aceite
1. Diagnóstico	Relatório da área, inventário dos documentos existentes e plano de execução	Perímetro, lotes estimados, trabalhos aproveitáveis, pendências e restrições identificados
2. Levantamentos e cadastros	Base cartográfica georreferenciada, plantas preliminares, cadastros e dossiês por unidade	Correspondência entre unidade física, representação gráfica, ocupante e documentos; comprovação da qualidade técnica
3. Projeto integrado	PRF, projeto urbanístico, plantas, memoriais e estudos exigíveis	Coerência entre os eixos jurídico, social, urbanístico e ambiental e atendimento aos elementos legais aplicáveis
4. Instrução para decisão	Processo organizado, minutas e peças finais para análise municipal	Documentos completos para exame da autoridade competente, com pendências explicitadas
5. Apoio registral e encerramento	Comprovantes dos encaminhamentos realizados, respostas técnicas a exigências e relatório final	Situação de cada núcleo e unidade registrada de forma rastreável, com entrega integral dos arquivos ao Município

As etapas de campo poderão ocorrer de modo coordenado, mas um produto que dependa de informações de etapa anterior somente será apresentado como concluído após a compatibilização dos dados.

5.9. Tratamento de impedimentos. A impossibilidade de localizar ocupante, a falta de documento, a divergência de limites, o conflito dominial ou a identificação de restrição ambiental ou de risco não autorizarão o preenchimento presumido de informações nem a indicação automática da unidade como regularizada. A contratada registrará as diligências realizadas, classificará a pendência e apresentará a medida tecnicamente indicada. Caberá ao Município decidir sobre a continuidade, a correção do procedimento ou a exclusão fundamentada da unidade ou da parcela territorial da etapa em execução.

5.10. Entrega e conservação das informações. Os produtos serão entregues em versões finais assinadas e em arquivos digitais utilizáveis pelo Município, incluindo bases cartográficas editáveis,



plantas, memoriais, relatórios e cadastro estruturado das unidades. O contrato deverá assegurar ao Município a autorização necessária dos autores para utilizar e, quando cabível, ajustar as peças técnicas na aprovação da Reurb e na emissão da CRF. Os dados pessoais dos ocupantes serão tratados apenas para as finalidades do programa, com acesso controlado e entrega segura à Administração.

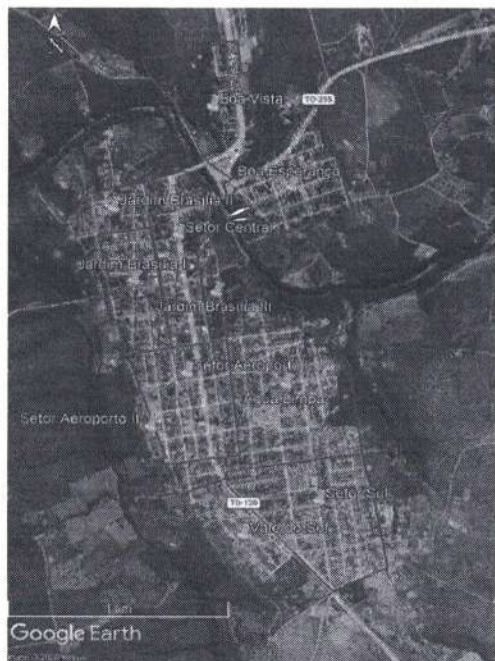
5.11. Medição e fiscalização. A medição será vinculada aos produtos efetivamente executados e aceitos, respeitadas as quantidades máximas registradas e as ordens de serviço emitidas. Para formação dos preços e acompanhamento da execução, deverão ser distinguidos: **produtos comuns ao núcleo ou à parcela delimitada**, como diagnóstico e PRF; **levantamentos definidos pela área efetivamente trabalhada**; e **produtos individualizados por lote**, como cadastro e dossiê da unidade. Estudos ambientais ou de risco específicos somente integrarão a medição se estiverem previamente descritos, quantificados e autorizados. Relatórios de atividade, isoladamente, não substituirão a entrega e o aceite dos produtos correspondentes.

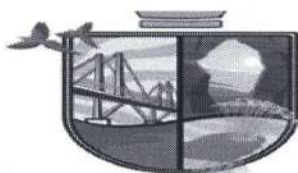
5.12. Responsabilidades e custeio. O Município coordenará o programa, disponibilizará os dados sob sua guarda, analisará e decidirá os procedimentos e designará responsáveis pela gestão e fiscalização contratual. A contratada organizará sua equipe multidisciplinar, executará os trabalhos de campo e de gabinete e corrigirá as inconsistências técnicas de seus produtos. Antes de demandar serviços para núcleo classificado como **Reurb-E**, a Administração definirá a responsabilidade pelo custeio conforme o art. 33, § 1º, incisos II e III, da Lei nº 13.465/2017.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

A estimativa da demanda parte do mapeamento prévio dos núcleos urbanos informais consolidados considerados prioritários pelo Município de Ponte Alta do Tocantins/TO. O levantamento abrange áreas passíveis de análise tanto para Reurb de Interesse Social (Reurb-S) quanto para Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), sem antecipar a classificação que deverá ser feita para cada caso. A imagem a seguir apresenta a distribuição territorial dos setores identificados.

Figura 1 – Localização dos setores abrangidos pelo mapeamento prévio





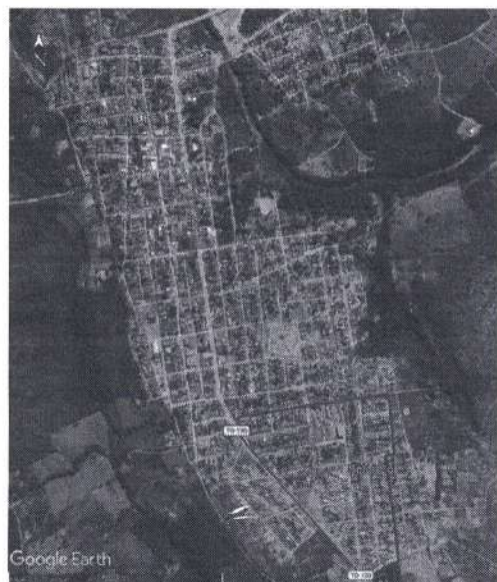
O quadro demonstrativo fornecido pela unidade demandante contabiliza **2.494 lotes ou unidades imobiliárias**, distribuídos entre 11 setores ou bairros:

Quadro 1 – Quantitativo preliminar por setor ou bairro

QUADRO DEMONSTRATIVO:		
Ord.	Setor/Bairro	Qtde. Lotes
01	Água Limpa	538
02	Boa Esperança	260
03	Boa Vista	69
04	Jardim Brasília I	211
05	Jardim Brasília II	181
06	Jardim Brasília III	59
07	Setor Aeroporto I	303
08	Setor Aeroporto II	36
09	Setor Central	226
10	Setor Sul	430
11	Vale do Sol	181
Total:		2.494

Desse universo, **611 lotes** já contam, conforme as informações apresentadas, com Projeto de Regularização Fundiária (PRF) entregue e Certidão de Regularização Fundiária (CRF) protocolada no Cartório de Registro de Imóveis. Esse quantitativo corresponde aos **430 lotes do Setor Sul** e aos **181 lotes do Vale do Sol**, identificados nas imagens seguintes. O protocolo da CRF indica o estágio informado dos respectivos procedimentos; não deve ser tratado, sem comprovação adicional, como registro concluído ou titulação de todos os ocupantes.

Figura 2 – Setor Sul: 430 lotes com PRF entregue e CRF protocolada



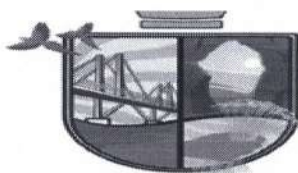


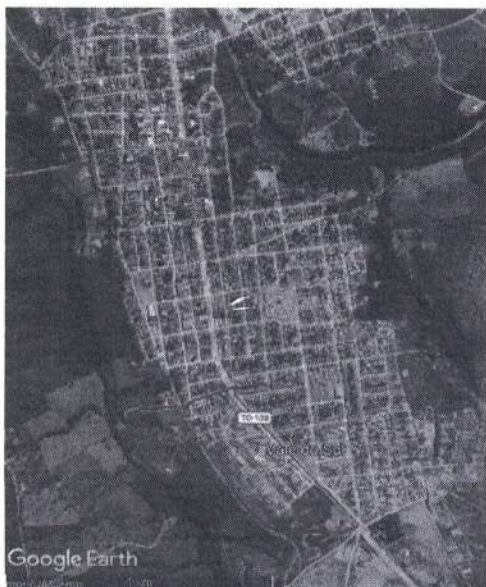
Figura 3 – Vale do Sol: 181 lotes com PRF entregue e CRF protocolada

Deduzidos os 611 lotes já alcançados por essa etapa documentada, o levantamento indica **1.883 lotes remanescentes** para o avanço do programa. A demanda atual foi dimensionada em **1.000 lotes**, em razão da capacidade orçamentária e financeira informada pela Prefeitura Municipal. Assim, o quantitativo proposto corresponde a uma etapa de atendimento do universo remanescente, e não à totalidade da necessidade identificada.

Quadro 2 – Memória de cálculo da demanda atual

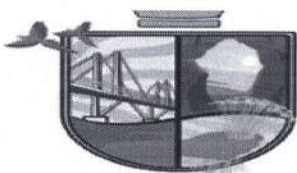
Descrição	Quantidade de lotes
Total identificado no mapeamento prévio	2.494
Setor Sul e Vale do Sol com PRF entregue e CRF protocolada	611
Remanescente identificado: $2.494 - 611$	1.883
Quantitativo previsto para a demanda atual	1.000
Saldo potencial para etapas posteriores, após o atendimento integral da demanda atual: $1.883 - 1.000$	883

A definição dos setores e lotes que comporão esta etapa de 1.000 unidades deverá ser explicitada no planejamento subsequente, com base nas informações do mapeamento, nas condições de cada núcleo e nos recursos disponíveis. Os quantitativos deverão ser conferidos durante o diagnóstico técnico, pois a contagem preliminar não substitui a identificação individualizada das unidades nem a avaliação dos requisitos de regularização.



7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. A estimativa preliminar do valor da contratação foi elaborada a partir da pesquisa de preços por meio da ferramenta Banco de Preços. O levantamento reuniu seis referências de preços de procedimentos de regularização fundiária promovidos por outros municípios, extraídas do Portal



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE ALTA DO TOCANTINS

Nacional de Contratações Públicas — PNCP e detalhadas no Relatório de Cotação. O Banco de Preços constitui o instrumento utilizado para reunir e tratar os dados, enquanto o PNCP corresponde à fonte das informações pesquisadas.

7.2. Para a documentação da pesquisa, a análise crítica dos preços e a definição do método de cálculo, adotam-se como referência metodológica os arts. 3º a 6º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 65, de 7 de julho de 2021.

7.3. O relatório apresenta os seguintes preços, acompanhados da identificação dos procedimentos que lhes deram origem:

Município de origem	Identificação no PNCP	Homologação indicada no relatório	Preço registrado
Jauru/MT	15023948000130-1-000050/2026	29/07/2026	R\$ 600,00
José de Freitas/PI	06554786000175-1-000010/2026	23/04/2026	R\$ 750,00
Divinópolis de Goiás/GO	01067206000100-1-000030/2026	12/03/2026	R\$ 500,00
Sabinópolis/MG	18307454000175-1-000008/2026	16/03/2026	R\$ 590,00
Cavalcante/GO	01738772000198-1-000171/2025	22/12/2025	R\$ 700,00
Palmeira/SC	01610566000106-1-000072/2025	13/11/2025	R\$ 600,00

7.4. O método adotado no Relatório de Cotação foi a **média aritmética dos seis preços selecionados**. O Mapa Comparativo de Preços apresenta média de **R\$ 623,33**, mediana de **R\$ 600,00**, desvio padrão amostral de **R\$ 88,69** e coeficiente de variação de **14,23%**. Pelo critério estatístico utilizado no próprio mapa, os seis preços foram mantidos na amostra, sem exclusões.

A dispersão observada oferece suporte estatístico à utilização preliminar da média. A validação técnica da amostra, entretanto, depende da análise das especificações dos procedimentos de origem, pois a proximidade entre os preços não demonstra, por si só, equivalência de escopo.

7.5. A memória de cálculo reproduz o procedimento empregado no relatório:

Média dos preços:

$(R\$ 600,00 + R\$ 750,00 + R\$ 500,00 + R\$ 590,00 + R\$ 700,00 + R\$ 600,00) \div 6 = R\$ 623,3333...$

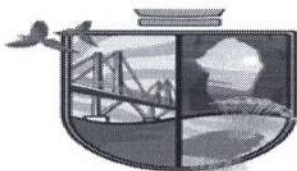
Preço médio unitário arredondado: R\$ 623,33.

Valor global estimado:

$1.000 \text{ lotes} \times R\$ 623,33 = R\$ 623.330,00$.

O arredondamento do preço unitário para duas casas decimais antecede sua multiplicação pelo quantitativo, preservando a correspondência com o valor global apresentado no relatório.

Descrição da demanda	Unidade de referência	Quantidade estimada	Valor unitário	Valor total estimado
----------------------	-----------------------	---------------------	----------------	----------------------



				estimado
Prestação integrada de serviços técnicos multidisciplinares para instruir e desenvolver os procedimentos de Regularização Fundiária Urbana no Município de Ponte Alta do Tocantins/TO, conforme o escopo definido neste ETP	Lote/unidade imobiliária	1.000	R\$ 623,33	R\$ 623.330,00

Assim, o valor preliminar da contratação corresponde a **R\$ 623.330,00 (seiscentos e vinte e três mil trezentos e trinta reais)**.

7.6. Considerando a adoção do sistema de registro de preços, o valor global representa a projeção da despesa para o quantitativo de 1.000 lotes considerado neste estudo. As contratações decorrentes da ata serão formalizadas conforme as necessidades efetivas, os núcleos priorizados e a disponibilidade orçamentária, sem obrigação de contratação integral do quantitativo registrado, conforme o art. 83 da Lei nº 14.133/2021.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

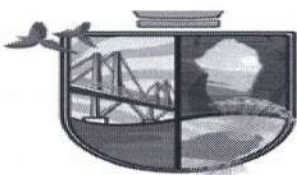
8.1. A decisão sobre o parcelamento considera a viabilidade técnica e a vantagem econômica da divisão do objeto, bem como a responsabilidade técnica, os custos de gestão de múltiplos contratos e os efeitos sobre a competição, conforme os arts. 18, § 1º, VIII, e 47, II e § 1º, da Lei nº 14.133/2021. Para a presente demanda, propõe-se a **adjudicação da solução integrada em um único grupo licitatório**, mantida a discriminação dos produtos e respectivos preços unitários para orçamento, fiscalização e medição.

8.2. Os serviços necessários à Reurb possuem especialidades distintas, mas seus resultados são interdependentes. O perímetro levantado define as matrículas a pesquisar e as unidades a cadastrar; os cadastros devem corresponder às parcelas representadas nas plantas; a análise ambiental e de risco pode exigir alterações no projeto urbanístico; e todos esses elementos devem convergir para um processo administrativo e um projeto tecnicamente coerentes. A execução isolada de uma dessas atividades pode produzir um documento útil, mas não assegura, por si, a instrução completa do procedimento de regularização.

8.3. Foi considerada a divisão da contratação por especialidades — levantamentos cartográficos, trabalho social, estudos ambientais, projeto urbanístico e apoio jurídico e documental. Nesse modelo, caberia ao Município compatibilizar bases produzidas por diferentes prestadores, controlar as versões das peças e atribuir responsabilidade por eventuais divergências entre perímetro, lotes, ocupantes e memoriais. Considerada a insuficiência de equipe e equipamentos municipais registrada neste ETP, essa divisão ampliaria justamente as tarefas de coordenação técnica que motivam a busca de apoio externo. Divergências identificadas na análise do projeto ou pelo registro de imóveis também poderiam exigir correções sucessivas entre contratos distintos, com dificuldade para identificar sua origem e acompanhar o saneamento.

8.4. Também foi examinada a possibilidade de adjudicar separadamente os núcleos ou setores. Embora cada área possa receber ordem de serviço, diagnóstico e projeto próprios, a divisão licitatória exigiria estruturas paralelas de mobilização, processamento cartográfico, cadastramento, gestão documental e interlocução com o Município. A contratação integrada permite aplicar uma metodologia e um padrão de dados comuns às áreas selecionadas, conservando a identificação individual de cada núcleo e de cada lote imobiliário. A execução territorial progressiva será preservada por meio de ordens de serviço, sem impor ao Município o acionamento simultâneo dos 1.000 lotes estimados.

8.5. O agrupamento concentra em um responsável contratual a compatibilização dos produtos e a



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE ALTA DO TOCANTINS

correção das inconsistências técnicas identificadas pela fiscalização. Essa responsabilidade única reduz interfaces entre prestadores e o esforço administrativo de coordenar contratos, cronogramas e entregas dependentes entre si. A reunião dos serviços também permite compartilhar atividades de planejamento, mobilização e gestão de dados ao longo da execução. Esses fatores constituem a vantagem técnica e operacional identificada para a solução, a ser considerada juntamente com a pesquisa de preços na confirmação de sua vantagem econômica.

8.6. A pesquisa de mercado identificou licitações para prestação integrada de serviços de Reurb, inclusive mediante registro de preços, o que demonstra a existência dessa forma de oferta; o edital deverá, ainda, avaliar justificadamente a participação de consórcios e a subcontratação de atividades admitidas pela legislação, preservada a responsabilidade da contratada pela integração e qualidade final das entregas.

8.7. O **não parcelamento licitatório** não se confunde com execução ou pagamento em parcela única. A ata de registro de preços permitirá o acionamento gradual das áreas, conforme a disponibilidade orçamentária e a priorização municipal. Dentro do grupo integrado, os produtos comuns ao núcleo, os levantamentos por área e as atividades individualizadas por lote terão unidades de medida, quantitativos máximos, preços unitários e critérios de aceite próprios. O edital estabelecerá preços unitários máximos aceitáveis e a forma de apuração do menor preço do grupo, nos termos do art. 82, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

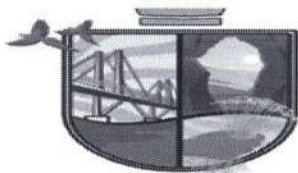
8.8. Conclui-se, portanto, pelo **não parcelamento da solução em adjudicações autônomas por especialidade ou por núcleo**, em razão da interdependência dos produtos, da necessidade de responsabilidade técnica pela sua compatibilização e da capacidade limitada do Município para coordenar múltiplos contratos simultâneos. A execução continuará gradual e mensurável por produto, núcleo, área ou lote imobiliário, conforme a metodologia definida neste ETP. Antes da publicação do edital, a planilha estimativa e a pesquisa de mercado deverão confirmar a vantagem econômica do agrupamento e a aceitabilidade dos preços unitários, completando a demonstração exigida para a adjudicação por grupo.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

9.1. A análise das contratações correlatas e interdependentes busca identificar serviços, instrumentos de cooperação e providências que possam fornecer insumos à solução proposta, sobrepor-se ao seu escopo ou depender dos resultados da Reurb. Essa verificação integra o planejamento exigido pelo art. 18, § 1º, XI, da Lei nº 14.133/2021.

9.2. Trabalhos de regularização já realizados. O levantamento municipal aponta **430 lotes no Setor Sul e 181 lotes no Vale do Sol** com Projeto de Regularização Fundiária entregue e CRF protocolada no registro de imóveis. Esses 611 lotes deverão ser identificados individualmente no inventário inicial, juntamente com as plantas, memoriais, cadastros e demais peças existentes. O protocolo da CRF não será tratado como comprovação automática da conclusão do registro. Os produtos tecnicamente válidos serão aproveitados, e os serviços já executados não poderão ser novamente medidos na contratação pretendida.

9.3. Cooperação institucional. O levantamento de mercado deste ETP registra atuação anterior de instituições parceiras em ações de regularização fundiária no Município, inclusive com participação do NUPREF/TJTO, do registro de imóveis e da Tocantins Parcerias. Antes de emitir ordens de serviço, a Administração verificará se há instrumentos de cooperação vigentes, quais áreas e atividades abrangem e se existem produtos em elaboração ou disponíveis para aproveitamento. A articulação com esses parceiros poderá apoiar o programa, sem presumir transferência à contratada das competências decisórias municipais ou dos atos próprios do registro de imóveis.



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE ALTA DO TOCANTINS

9.4. Outros objetos correlatos. Devem ser confrontados com o escopo desta contratação eventuais contratos, atas ou projetos municipais relativos a levantamentos topográficos, geoprocessamento, cadastro imobiliário, cadastro social, estudos ambientais, planejamento urbano e infraestrutura nos setores selecionados. A consulta permitirá utilizar dados compatíveis, evitar levantamentos repetidos e definir, em cada ordem de serviço, os produtos efetivamente pendentes. As bases produzidas pela Reurb também poderão subsidiar a gestão cadastral e a consolidação do Plano Diretor Municipal; uma eventual contratação para essas finalidades, contudo, terá objeto e planejamento próprios.

9.5. Interdependências na execução da Reurb. O objeto proposto reúne os levantamentos, cadastros, estudos ordinários e projetos necessários à instrução técnica dos procedimentos selecionados. Assim, os elementos disponíveis não indicam uma **contratação prévia comum a todos os núcleos** como condição para iniciar esses serviços. A conclusão de cada procedimento dependerá, entretanto, de atos que não constituem prestações da empresa: classificação e decisões do Município, aprovação pelos órgãos competentes quando exigida, emissão da CRF e qualificação pelo registro de imóveis.

9.6. Intervenções eventualmente necessárias. Os projetos poderão apontar a necessidade de obras de infraestrutura, medidas ambientais, eliminação ou administração de riscos e, em situações específicas, reassentamento. A execução física dessas medidas não integra a presente contratação de serviços técnicos e deverá ser planejada em instrumento próprio, com definição de responsável, custeio e cronograma. Quando a legislação condicionar a aprovação da Reurb à implantação de medidas de tratamento de risco, o Município deverá coordenar essa providência com o procedimento correspondente, sem presumir que a entrega do estudo técnico, por si, viabilize a aprovação da área afetada.

9.7. Conclui-se que a principal relação com objetos correlatos é de **aproveitamento de informações e prevenção de sobreposição**, especialmente nos núcleos com trabalhos já iniciados. As interdependências específicas serão registradas no diagnóstico de cada área e consideradas na emissão das ordens de serviço, no cronograma e na avaliação dos resultados. A conferência dos contratos, atas e instrumentos de cooperação municipais deverá integrar os autos antes da definição final das áreas e dos quantitativos acionados.

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

10.1. O Município de Ponte Alta do Tocantins, localizado na região norte do Estado do Tocantins, possui **7.586 habitantes** (IBGE/2022), portanto abaixo de **20.000 (vinte mil) habitantes**. Assim, encontra-se em fase de transição para a plena adoção da **Lei nº 14.133/2021**, enquadrando-se na exceção prevista no **art. 176**.

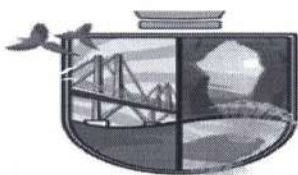
10.2. A finalidade da demanda guarda relação com o ordenamento territorial, a política habitacional, o desenvolvimento urbano e a melhoria das condições de vida da população. O alinhamento **específico** com os instrumentos municipais de planejamento deverá ser demonstrado nos autos pelos registros abaixo, ainda não fornecidos à área responsável por esta minuta:

Programa e ação do Plano Plurianual: [informar]

Plano de Contratações Anual do exercício: [informar se foi elaborado e, em caso positivo, indicar o item correspondente ou a necessidade de atualização]

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. A solução pretende ampliar a capacidade do Município de Ponte Alta do Tocantins/TO de promover a Regularização Fundiária Urbana de forma organizada, integrada e progressiva. Busca-



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE ALTA DO TOCANTINS

se transformar as informações dispersas sobre ocupação, titularidade, configuração dos lotes e condições urbanísticas, ambientais e sociais em procedimentos tecnicamente instruídos, aptos à análise municipal e ao encaminhamento registral, quando atendidos os requisitos da Lei nº 13.465/2017.

11.2. A contratação tem abrangência estimada de **até 1.000 lotes**, selecionados conforme a priorização municipal e as ordens de serviço emitidas. Para as áreas efetivamente demandadas, pretende-se obter a identificação precisa dos imóveis e ocupantes, o diagnóstico das pendências, os levantamentos e cadastros necessários e Projetos de Regularização Fundiária coerentes entre suas dimensões jurídica, urbanística, ambiental e social. Cada unidade trabalhada deverá ter situação identificável ao fim da execução, inclusive quando houver impedimento ou providência pendente para sua regularização.

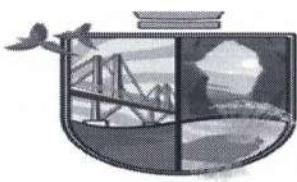
11.3. Para os habitantes, o resultado esperado é a criação das condições técnicas e jurídicas para o reconhecimento dos direitos cabíveis e, após as decisões e os registros competentes, maior segurança quanto à situação de seus imóveis. A identificação de necessidades de infraestrutura, restrições ambientais e situações de risco também permitirá orientar intervenções públicas futuras e contribuir para a melhoria das condições de moradia. A prestação dos serviços técnicos, isoladamente, não representa a execução imediata dessas intervenções nem assegura titulação a ocupantes que não preencham os requisitos legais.

11.4. Para a Administração, espera-se constituir uma base territorial e documental confiável, com perímetros, unidades, áreas públicas, ocupantes e pendências vinculados entre si. Essas informações deverão apoiar a análise dos procedimentos de Reurb, a atualização dos cadastros municipais, a definição de prioridades de infraestrutura e serviços e a consolidação das diretrizes do Plano Diretor Municipal à luz da ocupação efetiva do território.

11.5. Em termos de economicidade e aproveitamento dos recursos disponíveis, a execução sob demanda permitirá ajustar o ritmo de atendimento à capacidade orçamentária do Município. O diagnóstico prévio de cada área deverá favorecer o aproveitamento de documentos válidos já produzidos, especialmente nos setores com trabalhos iniciados, evitando repetição e pagamento por serviços equivalentes. A integração das especialidades em uma mesma solução pretende reduzir retrabalho e liberar a equipe municipal para as funções que lhe são próprias: coordenação, análise, decisão e fiscalização. As medições serão vinculadas aos produtos efetivamente executados e aceitos.

11.6. A avaliação dos resultados utilizará, no mínimo, os seguintes indicadores, apurados por núcleo e consolidados ao término da execução:

Indicador	Forma de verificação
Lotes abrangidos pelas ordens de serviço	Quantidade de unidades identificadas e vinculadas às áreas efetivamente demandadas, observado o limite estimado de 1.000 lotes
Situação das unidades trabalhadas	Quantidade com cadastro e documentação organizados, distinguindo unidades aptas, pendências saneáveis e impedimentos fundamentados
Produtos técnicos concluídos	Quantidade de diagnósticos, levantamentos e projetos apresentados e aceitos pelo Município
Avanço administrativo e registral	Quantidade de projetos aprovados, CRFs emitidas e protocoladas e unidades registradas, registradas separadamente , conforme os atos praticados pelo Município e pelo cartório
Aproveitamento de trabalhos anteriores	Identificação dos documentos reutilizados e das atividades cuja repetição foi evitada



11.7. O resultado contratual será aferido pelas entregas técnicas verificáveis e pela adequada instrução das áreas acionadas. A aprovação dos projetos, a emissão das CRFs e os registros imobiliários serão acompanhados como **resultados do programa de Reurb**, pois dependem também de decisões da autoridade municipal, da situação de cada ocupação e da qualificação pelo registro de imóveis. Essa distinção permitirá avaliar tanto o desempenho da contratada quanto os avanços efetivos da política pública, sem confundir etapas submetidas a responsáveis diferentes.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

12.1. Para que a solução possa ser executada e fiscalizada, o Município deverá concluir as providências de organização documental, definição técnica e preparação administrativa indicadas neste tópico. A identificação dessas medidas atende ao art. 18, § 1º, X, da Lei nº 14.133/2021 e considera as orientações do Tribunal de Contas da União sobre a adequação da estrutura e dos processos de trabalho necessários à execução contratual.

12.2. Consolidação do acervo existente. A Administração reunirá os mapas, levantamentos, cadastros, processos administrativos, plantas, memoriais, projetos, CRFs e comprovantes de protocolo ou registro relacionados aos setores mapeados. Deverá conferir especialmente o estágio dos **430 lotes do Setor Sul e dos 181 lotes do Vale do Sol** com CRF protocolada, inclusive a existência de exigências do registro de imóveis. Esse inventário permitirá distinguir os trabalhos aproveitáveis daqueles ainda necessários e evitar a inclusão ou medição duplicada de serviços.

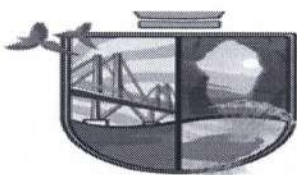
12.3. Delimitação e quantificação do objeto. Antes da publicação do edital, serão definidos os critérios de priorização das áreas que poderão compor a demanda estimada de **1.000 lotes**, com indicação dos núcleos ou parcelas territoriais potenciais, da área aproximada a levantar e dos produtos já disponíveis. A Administração deverá estabelecer as unidades de medida e os quantitativos máximos dos serviços comuns ao núcleo, dos levantamentos por área e das atividades individualizadas por lote. Estudos ambientais ou de risco específicos somente integrarão o objeto licitado se puderem ser descritos e quantificados de maneira compatível com o modelo de contratação escolhido.

12.4. Verificação jurídica e institucional. A Administração consultará os contratos, atas e instrumentos de cooperação relacionados à Reurb, ao cadastro territorial e aos serviços técnicos nas áreas selecionadas. Deverá identificar os responsáveis municipais pelo processamento dos procedimentos, pela análise urbanística e ambiental e pela emissão da CRF, bem como o fluxo de interlocução com o registro de imóveis. O aproveitamento de peças técnicas anteriormente produzidas por particulares observará a necessidade de anuência dos autores ou titulares dos direitos autorais quando aplicável à emissão da CRF.

12.5. Definição do custeio e das condições das áreas. Serão estabelecidas as regras para demandar serviços nas modalidades Reurb-S e Reurb-E, com observância das responsabilidades pelo custeio previstas na Lei nº 13.465/2017. O Município verificará, ainda, se há autorizações, manifestações ou licenças que devam ser obtidas previamente para a execução do objeto nas áreas inicialmente previstas. Restrições ambientais, conflitos dominiais ou situações de risco já conhecidas deverão constar das informações disponibilizadas aos licitantes, sem presumir que todos os núcleos apresentam as mesmas condições.

12.6. Adequação orçamentária. Previamente à celebração de cada contrato decorrente da ata de registro de preços, será verificada a disponibilidade orçamentária para a demanda efetivamente contratada. As ordens de serviço observarão a capacidade financeira municipal e os quantitativos registrados, sem tratar a estimativa de 1.000 lotes como obrigação de contratação integral.

12.7. Estrutura de gestão e fiscalização. O Município designará formalmente os responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato e lhes assegurará acesso aos documentos, meios de



comunicação e ferramentas necessários à conferência das entregas. Antes do início da execução, esses agentes deverão conhecer o fluxo da Reurb, os produtos contratados, os critérios de medição e aceite e os procedimentos para registrar ocorrências e exigir correções. Quando necessário, será providenciada capacitação específica para a análise das bases cartográficas, dos cadastros e das peças do Projeto de Regularização Fundiária.

12.8. Gestão documental e proteção de dados. A Administração definirá onde serão recebidos e preservados os arquivos físicos e digitais, quem poderá acessá-los e como serão controladas as versões dos produtos. Os formulários de ordem de serviço, conferência e recebimento deverão permitir relacionar cada núcleo e unidade imobiliária aos respectivos cadastros, plantas, memoriais e decisões. O tratamento das informações pessoais dos ocupantes observará a Lei nº 13.709/2018.

12.9. Providências próprias de cada ordem de serviço. A delimitação definitiva do perímetro, a confirmação dos lotes, a entrega à contratada dos documentos disponíveis e a articulação com moradores e órgãos envolvidos serão formalizadas antes do início dos trabalhos em cada área. Essas medidas serão repetidas conforme as áreas forem acionadas e não impedem a celebração do contrato quando o modelo, os quantitativos máximos e as condições gerais de execução já estiverem adequadamente definidos.

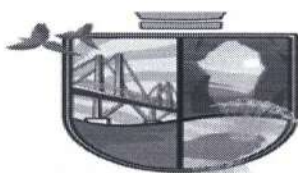
12.10. O cumprimento dessas providências deverá ser documentado nos autos, de modo que a contratação se inicie com escopo mensurável, responsabilidades definidas e condições de fiscalização compatíveis com a natureza multidisciplinar dos serviços.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1. A avaliação ambiental da solução considera tanto os efeitos diretos da prestação dos serviços técnicos quanto a contribuição dos estudos para o tratamento das condições existentes nos núcleos urbanos informais. Essa análise atende ao art. 18, § 1º, XII, da Lei nº 14.133/2021. Como o objeto compreende levantamentos, cadastros, estudos e projetos, seus impactos diretos tendem a ser localizados e temporários; as obras e intervenções físicas eventualmente indicadas pelo Projeto de Regularização Fundiária terão planejamento e avaliação próprios.

13.2. Impactos da execução dos serviços. As visitas de campo e o deslocamento das equipes poderão gerar consumo de combustível e emissões atmosféricas. O uso de equipamentos, a impressão de plantas e documentos e a instalação eventual de marcos de levantamento também poderão consumir energia e materiais ou produzir resíduos. Para reduzir esses efeitos, a execução deverá agrupar diligências por área, aproveitar levantamentos e imagens tecnicamente válidos, priorizar a tramitação e entrega digital dos produtos e limitar impressões às necessárias ao procedimento. Materiais utilizados em campo, baterias e equipamentos substituídos deverão receber destinação adequada, com observância da logística reversa quando aplicável. As atividades de levantamento não autorizam supressão de vegetação, movimentação de terra ou intervenção em área protegida sem a autorização exigível.

13.3. Identificação das condições ambientais dos núcleos. A principal contribuição ambiental esperada da solução é tornar conhecidas e representadas as condições de cada área antes da decisão sobre sua regularização. Os diagnósticos e projetos deverão identificar, quando presentes, cursos d'água, áreas de preservação permanente, áreas sujeitas a inundação ou instabilidade, deficiência de drenagem e esgotamento sanitário, descarte inadequado de resíduos e outras desconformidades relevantes. Essas informações permitirão ao Município avaliar soluções, responsáveis e prioridades de intervenção, sem presumir que todos os núcleos apresentem os mesmos problemas.



13.4. Áreas protegidas e situações de risco. Quando a Reurb alcançar parcelas situadas em área de preservação permanente, unidade de conservação de uso sustentável ou área de proteção de mananciais, serão elaborados os estudos técnicos exigíveis para as parcelas afetadas, com avaliação das melhorias ambientais propostas, nos termos dos arts. 11 e 12 da Lei nº 13.465/2017. Nas áreas sujeitas a riscos geotécnicos, inundação ou outros riscos previstos em lei, os estudos deverão examinar a possibilidade de eliminação, correção ou administração do risco. A aprovação da parcela afetada observará as condições do art. 39 da mesma Lei, inclusive a implantação das medidas indicadas quando indispensável. A parte do núcleo não atingida pela restrição poderá ser analisada em etapa separada, quando juridicamente cabível.

13.5. O Projeto de Regularização Fundiária deverá incorporar as soluções ambientais e urbanísticas pertinentes, com indicação das medidas necessárias, dos responsáveis e do cronograma aplicável. A identificação de uma medida no projeto não equivale à sua implantação: obras de drenagem, saneamento, recuperação ambiental ou redução de risco dependerão de execução e custeio próprios, conforme definido pelo Município e pelos órgãos competentes. A regularização não será utilizada para presumir a segurança de ocupações ou dispensar a análise ambiental exigida para cada situação.

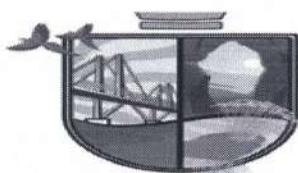
13.6. A fiscalização municipal verificará se os relatórios e plantas identificam as restrições constatadas, se os estudos exigíveis foram elaborados por profissionais habilitados e se as propostas estão compatibilizadas com o projeto urbanístico. Dessa forma, a contratação poderá reduzir impactos das atividades de campo e fornecer base técnica para decisões que previnam o agravamento de riscos e orientem a melhoria ambiental dos núcleos, respeitadas as providências posteriores necessárias para concretizar essas melhorias.

14. ANÁLISE DE RISCOS

14.1. A análise de riscos considera eventos capazes de comprometer a seleção da empresa, a execução dos serviços, a utilização dos produtos pelo Município e os resultados pretendidos para a Reurb. Atende ao art. 18, X, da Lei nº 14.133/2021. As classificações abaixo são **preliminares** e deverão ser revistas após a consolidação dos quantitativos, da pesquisa de preços e das áreas a atender.

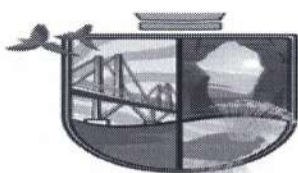
14.2. Para priorizar o tratamento, adotam-se probabilidade e impacto em escala de **1 (baixo)**, **2 (médio)** e **3 (alto)**. O nível resulta da multiplicação desses valores: **1–2, baixo; 3–4, médio; 5–9, alto**. A pontuação orienta a atenção da Administração, sem substituir a descrição do evento e de suas consequências.

Risco e fase	Causa, evento e consequência	P x I — nível	Prevenção e responsável	Resposta se ocorrer e responsável
R1 — Quantitativos ou áreas incorretos Planejamento	Inventário territorial e documental incompleto pode levar à inclusão de lotes já trabalhados, à estimativa insuficiente de área ou à definição incorreta dos produtos. Há risco de sobreposição de despesas e de insuficiência dos quantitativos registrados.	3 x 3 = 9 — alto	Conferir mapas, processos e situação dos 611 lotes com CRF protocolada; delimitar áreas e demonstrar a memória de cálculo por unidade de serviço. Responsável: equipe de planejamento e unidade requisitante.	Corrigir a estimativa antes do edital; se identificado durante a execução, excluir atividades duplicadas da ordem de serviço e ajustar as próximas demandas. Responsável: gestor do contrato e unidade requisitante.
R2 — Insuficiência orçamentária para novas demandas Execução	A disponibilidade financeira pode não acompanhar o ritmo inicialmente pretendido para atendimento dos 1.000 lotes, ocasionando interrupções ou acionamentos sem cobertura adequada.	2 x 2 = 4 — médio	Priorizar áreas e emitir ordens de serviço apenas após verificar quantitativo registrado e disponibilidade orçamentária para a demanda. Responsável: unidade requisitante e setor financeiro.	Suspender novas ordens, preservar os produtos já concluídos e reprogramar as áreas restantes conforme os recursos disponíveis. Responsável: autoridade competente e gestor do contrato.



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE ALTA DO TOCANTINS

R3 — Preços incompatíveis com o escopo Planejamento e seleção	A mistura de serviços medidos por núcleo, área e lote, ou a inclusão de estudos condicionais sem dimensionamento, pode produzir preços inexequíveis ou superiores aos praticados no mercado, comprometendo a contratação e sua execução.	2 x 3 = 6 — alto	Formar preços por produto e unidade de medida, comparar objetos equivalentes e fixar preços unitários máximos aceitáveis. Responsável: equipe de planejamento e setor de pesquisa de preços.	Reavaliar os quantitativos e o orçamento e, se necessário, rever o edital antes da contratação. Responsável: setor de contratações e unidade requisitante.
R4 — Custeio indevido de Reurb-E Planejamento e execução	A inclusão de área classificada como Reurb-E sem definição de quem custeará os serviços pode impor despesa municipal incompatível com as responsabilidades legais.	2 x 2 = 4 — médio	Exigir, antes da ordem de serviço, classificação municipal da área e definição documentada do custeio aplicável. Responsável: coordenação municipal da Reurb, assessoria jurídica e setor financeiro.	Suspender o acionamento da área, definir a responsabilidade financeira e examinar as medidas cabíveis para despesas já realizadas. Responsável: autoridade municipal competente.
R5 — Capacidade operacional insuficiente da contratada Seleção e execução	Equipe incompleta, falta de profissionais habilitados ou mobilização inadequada podem atrasar levantamentos e produzir entregas sem a responsabilidade técnica exigida.	2 x 3 = 6 — alto	Exigir habilitação proporcional às parcelas relevantes, responsáveis técnicos habilitados, ART/RRT quando cabíveis e plano de mobilização por área. Responsável: setor de contratações e fiscalização técnica.	Exigir regularização ou substituição de profissionais, reprogramar entregas justificadamente e aplicar as medidas contratuais cabíveis. Responsável: gestor do contrato.
R6 — Incompatibilidade entre produtos Execução	Falhas na identificação das unidades ou ausência de conferência entre levantamentos, cadastros, plantas e memoriais podem inviabilizar a análise do projeto ou gerar exigências registrais.	2 x 3 = 6 — alto	Adotar identificador único por unidade, padrões de arquivos e conferência cruzada dos produtos antes da entrega. Responsável: coordenação técnica da contratada; verificação pelo fiscal técnico.	Rejeitar os produtos afetados e exigir correção e nova conferência, sem medição da parcela não aceita. Responsável: fiscal técnico e gestor do contrato.
R7 — Cadastros individuais incompletos Execução	Ausência de moradores, documentação insuficiente ou divergências sobre a ocupação podem impedir a qualificação de beneficiários e retardar a conclusão de unidades específicas.	3 x 2 = 6 — alto	Planejar a mobilização comunitária, informar previamente as diligências e registrar tentativas de atendimento e documentos faltantes. Responsável: equipe social da contratada e coordenação municipal da Reurb.	Classificar e documentar as pendências, programar diligências adicionais cabíveis e avaliar o prosseguimento das unidades sem impedimento. Responsável: coordenação municipal da Reurb.
R8 — Restrição ambiental ou risco não previsto Execução	O levantamento pode revelar área protegida, inundação ou risco geotécnico que demande estudo ou intervenção além do escopo padronizado. A aprovação da parcela afetada poderá ficar condicionada a providências adicionais.	2 x 3 = 6 — alto	Realizar triagem ambiental e de risco no diagnóstico inicial e definir no instrumento convocatório os estudos condicionais que puderem ser padronizados e quantificados. Responsável: equipe de planejamento e fiscalização técnica.	Isolar a parcela afetada, submeter o caso ao órgão competente e planejar o estudo ou a intervenção necessária, avaliando o andamento separado da área não afetada. Responsável: coordenação municipal da Reurb.
R9 — Acesso indevido a dados pessoais Execução	Cadastros dos ocupantes contêm informações pessoais cuja circulação sem controle pode causar exposição indevida e comprometer a confiança no programa.	2 x 3 = 6 — alto	Limitar a coleta aos dados necessários, definir perfis de acesso, armazenamento seguro, transferência controlada e dever de confidencialidade. Responsável: gestor do contrato, responsável municipal pelo tratamento dos dados e contratada.	Conter o acesso, preservar evidências, avaliar as comunicações legalmente exigidas e corrigir a falha. Responsável: responsável municipal pelo tratamento dos dados, com apoio da contratada.
R10 — Demora em decisões ou atos registrais Execução e encerramento	A aprovação municipal, a emissão da CRF e a qualificação pelo cartório podem demandar prazo ou gerar exigências, retardando a titulação apesar da entrega dos produtos técnicos.	3 x 2 = 6 — alto	Organizar processos completos, manter registro das datas de encaminhamento e definir fluxo de análise e resposta às exigências. Responsável: coordenação municipal da Reurb, com apoio técnico da contratada.	Sanear exigências conforme sua origem, reprogramar as etapas dependentes e registrar separadamente o desempenho contratual e o andamento administrativo ou registral. Responsável: coordenação municipal da Reurb e gestor do contrato.
R11 — Medição ou pagamento indevido Execução	Falta de vínculo entre ordem de serviço, produto aceito e unidade medida pode gerar pagamento por atividade	2 x 2 = 4 — médio	Usar ordens de serviço delimitadas, identificadores únicos, listas de verificação e aceite técnico antes da	Glosar a parcela não comprovada, corrigir a medição e adotar as medidas de ressarcimento cabíveis.



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTE ALTA DO TOCANTINS

incompleta, por área não trabalhada ou por serviço anteriormente executado.	medição. Responsável: fiscal técnico e gestor do contrato.	Responsável: gestor do contrato e setor financeiro.
---	--	---

14.3. Os riscos de maior nível concentram-se na definição do objeto e dos preços, na compatibilidade entre os produtos técnicos e nas dependências ambientais, administrativas e registrais. Por isso, as providências do item 12 deste ETP devem ser concluídas antes da licitação e da execução, conforme o momento indicado para cada uma. A fiscalização deverá reavaliar os riscos a cada nova área acionada e após ocorrências relevantes, registrando os controles adotados e eventuais riscos novos.

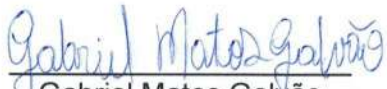
14.4. Esta análise constitui instrumento de **identificação, prevenção e acompanhamento** dos riscos da contratação.

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

15.1. À vista da necessidade identificada, do levantamento de mercado e da solução descrita neste Estudo Técnico Preliminar, **declara-se viável o prosseguimento da contratação** de serviços técnicos multidisciplinares para implementar a Regularização Fundiária Urbana no Município de Ponte Alta do Tocantins/TO, com atendimento estimado de até 1.000 lotes. A execução integrada e por demanda permite organizar as etapas jurídicas, sociais, urbanísticas e ambientais, com entregas definidas e fiscalização dos produtos realizados.

15.2. O interesse público reside na redução da informalidade fundiária, na maior segurança jurídica dos ocupantes e na integração dos núcleos ao ordenamento urbano, observados os requisitos da Lei nº 13.465/2017. Os levantamentos e projetos também fornecerão ao Município informações para planejar serviços públicos, orientar intervenções futuras e apoiar a consolidação do Plano Diretor Municipal. A estimativa de 1.000 lotes representa uma etapa compatível com a capacidade orçamentária informada, diante do déficit identificado de 1.883 lotes ainda não contemplados pelas CRFs protocoladas.

Ponte Alta do Tocantins, 30 de setembro de 2026.


Gabriel Matos Galvão
Responsável pela elaboração

APROVAÇÃO

Considerando as informações prestadas no presente documento, e com base na legislação vigente, aprovo o presente Estudo Técnico Preliminar. Determinando, igualmente, a plena observância das Leis e normas vigentes correlatas.


Elizeu Lira Melquiades
Secretário Municipal de Administração
Portaria nº 01/2025