



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERANDO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO.

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar examina a solução adequada para promover a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) do Núcleo Urbano Informal Bairro Boa Vista, em Marituba/PA, mediante serviços especializados de natureza técnica, cadastral, social, fundiária e documental, em conformidade com a demanda formalizada pela Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB).

1.2. O problema público consiste na permanência da informalidade territorial e registral de ocupações consolidadas, com insegurança jurídica para seus moradores, dificuldade de individualização dos imóveis e limitações à integração do assentamento ao ordenamento urbano e à implementação coordenada de políticas públicas. A REURB, disciplinada pela Lei nº 13.465/2017 e pelo Decreto nº 9.310/2018, combina medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, sem se reduzir à simples emissão de títulos.

1.3. O diagnóstico decorrente da cooperação iniciada em 2016 entre a Prefeitura e a Universidade Federal do Pará (UFPA), por meio de unidades acadêmicas como NAEA, ICJ e ITEC, caracterizou o Bairro Boa Vista como núcleo de ocupação consolidada, apontando estimativa original de 710 lotes, cerca de 85,2% de área patrimonial municipal e predominância de população de baixa renda, com aproximadamente 75% das famílias então levantadas com rendimento de até dois salários mínimos. Tais informações têm natureza histórica e deverão ser confrontadas com os levantamentos atuais.

1.4. O Município possui política própria de regularização fundiária, vinculada ao Programa Minha Terra Legal, e obteve seleção de proposta federal para execução da ação no bairro. O projeto relaciona-se à Proposta nº 013872/2024 e ao Termo de Compromisso nº 964830/2024/MCIDADES/CAIXA (Operação nº 1096340-10), cujo valor global pactuado é de R\$ 1.005.000,00. A execução exige compatibilização entre o objeto, as metas aprovadas, a vigência e as orientações do Ministério das Cidades e da Caixa, mandatária da União.

1.5. Os serviços exigem atuação coordenada de profissionais e meios que abrangem pesquisas dominiais, levantamento planialtimétrico e cadastral, tratamento cartográfico, cadastramento social, mobilização dos moradores, elaboração do projeto e organização de processos. O ETP anterior informa insuficiência da equipe municipal para execução integral dessas tarefas; essa condição deverá ser confirmada pela unidade técnica antes da contratação.

1.6. A prioridade administrativa é alta, inclusive diante do marco de publicação do edital em 30/10/2026 informado pela área demandante. A comprovação documental desse prazo deverá integrar os autos. A revogação do procedimento anterior não afasta a permanência da necessidade pública nem dispensa o aperfeiçoamento do planejamento e das especificações.



2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL, SEMPRE QUE ELABORADO, DE MODO A INDICAR O SEU ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO.

2.1. Até o presente momento, o Município de Marituba/PA ainda não elaborou o Plano de Contratações Anual correspondente, razão pela qual não há previsão específica da presente contratação nesse instrumento de planejamento.

2.2. Não obstante, a demanda está alinhada ao planejamento administrativo, às previsões constantes das leis orçamentárias municipais e à política municipal de regularização fundiária, consoante ao contido no Documento de Formalização de Demanda da SEHAB e ao compromisso federal consubstanciado no Contrato de Repasse nº 964830/2024-MCIDADES/CAIXA, celebrado para a intervenção no Bairro Boa Vista. A seleção da proposta no Novo PAC constitui fundamento adicional de planejamento setorial, mas não equivale, por si só, à demonstração de inclusão em Plano de Contratações Anual (PCA).

2.3. Dessa forma, embora ainda não exista Plano de Contratações Anual formalmente elaborado, a presente demanda mostra-se compatível com o planejamento da Administração e com as prioridades institucionais da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano, devendo ser considerada quando da futura elaboração do referido instrumento.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.

3.1. O objeto consiste em serviço não continuado, a ser executado por escopo e mediante produtos verificáveis. A futura pessoa jurídica deverá demonstrar capacidade de executar, com equipe multidisciplinar habilitada na extensão legalmente exigível, a sequência integrada de levantamentos, estudos, cadastro físico e socioeconômico, mobilização, peças técnicas e instrução documental da REURB-S.

3.2. Os produtos deverão respeitar a Lei nº 13.465/2017, o Decreto nº 9.310/2018, a legislação municipal pertinente, as normas profissionais e cartográficas aplicáveis, o perímetro autorizado, as exigências do projeto e os procedimentos de conferência definidos pela SEHAB. Plantas, bases geoespaciais, memoriais, relatórios, cadastros e demais arquivos deverão ser entregues em formatos editáveis e interoperáveis, além das versões assinadas quando cabíveis.

3.3. Os levantamentos de campo deverão assegurar identificação inequívoca das unidades, rastreabilidade das medições e coerência entre planta geral, lotes e cadastros individuais. O cadastramento social deverá observar critérios transparentes, procedimentos de convocação e respeito à proteção de dados pessoais, especialmente quanto ao acesso restrito a informações familiares e documentos dos beneficiários.

3.4. Deverão ser previstos plano de trabalho e cronograma por etapas, reuniões de alinhamento com a SEHAB, metodologia de conferência e correção de inconsistências, responsabilidade técnica dos profissionais pertinentes e comprovação objetiva de cada entrega.



A contratada deve apoiar a instrução das medidas administrativas e registrais, sem substituir atos decisórios privativos do Município, de outras autoridades ou do cartório competente.

3.5. A futura licitação é planejada na modalidade pregão eletrônico e pelo critério de menor preço, condicionada à demonstração, no processo, de que o objeto se enquadra como serviço comum: seus padrões de qualidade e desempenho devem poder ser descritos objetivamente e aferidos com base em especificações usuais de mercado. A padronização normativa da REURB, isoladamente, não comprova o enquadramento, sobretudo quando o escopo envolver produção técnica de predominância intelectual; recomenda-se manifestação técnica expressa sobre a natureza prevalente das parcelas.

3.6. Os serviços deverão ser executados em estrita conformidade com os projetos, memoriais descritivos, especificações técnicas, memórias de cálculo, planilhas orçamentárias, cronogramas físico-financeiros, plantas, estudos e demais elementos técnicos correspondentes a cada frente de intervenção. Relativamente ao Contrato de Repasse nº 648253/2024-MCIDADES/CAIXA, deverão ser integralmente preservadas as metas, vias, quantitativos, condições e demais obrigações constantes do respectivo Plano de Trabalho e dos documentos aprovados.

3.7. A futura contratada deverá possuir capacidade técnica, operacional e logística compatível com a dimensão e a complexidade do objeto, de modo a possibilitar a atuação em diferentes frentes de serviço, simultâneas ou sucessivas, conforme determinação da Administração, assegurando continuidade, eficiência, adequada mobilização dos recursos e compatibilidade com os cronogramas estabelecidos para cada intervenção.

3.8. As soluções técnicas, materiais empregados e metodologias construtivas deverão observar as normas técnicas da ABNT, as especificações e manuais do DNIT, as normas do Sistema CONFEA/CREA, as exigências dos órgãos ambientais competentes e demais normas técnicas e regulamentares aplicáveis a cada serviço.

3.9. Na execução das intervenções deverão ser consideradas as condições geotécnicas, topográficas, climáticas, hidrológicas e ambientais existentes nos respectivos locais, adotando-se medidas preventivas e corretivas necessárias.

3.10. A contratada deverá manter equipe técnica devidamente qualificada e dimensionada para a execução das atividades, composta por responsáveis técnicos legalmente habilitados e profissionais com experiência compatível com as atribuições que lhes forem confiadas.

3.11. Os requisitos técnicos, operacionais e documentais estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar serão posteriormente detalhados e, quando necessário, complementados no Projeto Básico, Termo de Referência, instrumento convocatório e demais documentos da fase preparatória, observadas as particularidades das intervenções abrangidas pela contratação.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE, QUE CONSIDEREM INTERDEPENDÊNCIAS COM OUTRAS CONTRATAÇÕES, DE MODO A POSSIBILITAR ECONOMIA DE ESCALA.



4.1. A definição dos quantitativos estimados para a presente contratação tem como referência os estudos técnicos e diagnósticos territoriais desenvolvidos no âmbito da parceria institucional firmada entre o Município de Marituba e a Universidade Federal do Pará (UFPA), bem como os elementos que fundamentaram a apresentação e aprovação da Proposta nº 013872/2024, no âmbito do Novo Programa de Aceleração do Crescimento (Novo PAC), destinada à Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) do Núcleo Urbano Informal (NUI) do Bairro Boa Vista.

4.2. Conforme os levantamentos que subsidiaram a seleção da área de intervenção, o Bairro Boa Vista caracteriza-se como núcleo urbano informal consolidado, com ocupação superior a 46 (quarenta e seis) anos, aproximadamente 85,2% de sua extensão territorial identificada como patrimônio público municipal e predominância de população de baixa renda. A partir desse diagnóstico, foi estabelecida a estimativa de 710 (setecentos e dez) lotes/unidades passíveis de regularização fundiária, quantitativo posteriormente incorporado ao Plano de Trabalho e ao Termo de Compromisso nº 964830/2024/MCIDADES/CAIXA, vinculado à Operação nº 1096340-10.

4.3. Considerando que o quantitativo de 710 (setecentos e dez) unidades encontra respaldo nos estudos técnicos que fundamentaram a proposta original e corresponde à meta expressamente contemplada no instrumento de transferência federal, entende-se adequada sua manutenção como referência para o dimensionamento da presente contratação. Tal definição assegura a compatibilidade entre a necessidade administrativa formalizada, o objeto aprovado pelo Ministério das Cidades, os recursos financeiros previstos e as obrigações assumidas pelo Município perante a Caixa Econômica Federal, evitando a adoção de quantitativos superiores sem a correspondente comprovação técnica ou adequação do Plano de Trabalho.

4.4. Ressalta-se, contudo, que a quantidade estimada de unidades a serem regularizadas não implica equivalência automática entre lotes, domicílios, famílias e títulos imobiliários, uma vez que a identificação precisa dessas informações dependerá dos levantamentos territoriais, cadastrais, socioeconômicos e documentais previstos na execução contratual. Dessa forma, os quantitativos específicos de cada atividade deverão observar suas respectivas unidades de medição e os produtos efetivamente exigidos, preservando-se a estimativa global de 710 (setecentos e dez) lotes/unidades como parâmetro de planejamento e meta de referência da contratação, em conformidade com o projeto aprovado e as condições estabelecidas no instrumento de transferência federal

4.5. O quantitativo indicado possui natureza estimativa e foi dimensionado para comportar tanto as intervenções já formalmente previstas quanto outras necessidades tecnicamente identificadas pela Administração, não representando obrigação de execução integral nem autorização antecipada para realização de despesas sem a correspondente disponibilidade de recursos.

4.6. A efetiva execução ficará condicionada aos projetos, levantamentos, memórias de cálculo, planilhas orçamentárias, especificações e demais documentos técnicos correspondentes



a cada área de intervenção, os quais deverão definir os quantitativos efetivamente necessários e permitir sua adequada medição e fiscalização.

4.7. As memórias de cálculo e os documentos técnicos que dão suporte à estimativa deverão integrar os anexos do presente Estudo Técnico Preliminar e dos instrumentos subsequentes da fase preparatória, permitindo a rastreabilidade da metodologia empregada e o posterior refinamento dos quantitativos por ocasião da elaboração do Projeto Básico ou Termo de Referência e da planilha orçamentária definitiva.

4.8. Dessa forma, a estimativa adotada busca compatibilizar a necessidade atualmente conhecida, a possibilidade de atendimento de novas frentes devidamente respaldadas e os ganhos potenciais decorrentes do planejamento conjunto das intervenções, preservando, simultaneamente, o controle individualizado das fontes de recursos, dos projetos e dos quantitativos efetivamente executados.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO, QUE CONSISTE NA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR.

5.1. Foram consideradas, em nível preliminar, as seguintes alternativas: execução integral com quadro próprio municipal; contratação fragmentada de diferentes especialidades; e contratação de pessoa jurídica responsável pela execução coordenada dos serviços especializados, sob direção e fiscalização da SEHAB.

5.2. A execução exclusivamente direta depende de quadro técnico, ferramentas cartográficas, disponibilidade operacional e capacidade de mobilização social compatíveis com o escopo e cronograma. O ETP revogado consignou insuficiência de equipe municipal. Sem inventário atualizado de recursos humanos e equipamentos, não é possível afirmar sua inviabilidade absoluta; entretanto, essa alternativa apresenta risco de atraso e dispersão das atribuições.

5.3. A contratação segregada por especialidade pode ampliar a competição em determinadas parcelas, porém requer interfaces contratuais complexas entre medições topográficas, bases cadastrais, fichas sociais, projetos e dossiês individuais, com risco de divergência de dados e dificuldade de atribuição de responsabilidades pelos retrabalhos.

5.4. A contratação integrada de serviços, estruturada em produtos e etapas aferíveis, revela-se alternativa preliminarmente adequada para assegurar uma base de dados comum, sequência operacional coerente e responsabilização objetiva pelos produtos contratados. Essa escolha não dispensa exame da divisibilidade técnica e econômica do objeto nem estudo de competitividade do mercado.

5.5. Antes da consolidação do Termo de Referência, deverá ser documentada pesquisa de contratações similares de REURB-S, consulta a bancos de preços e parâmetros oficiais pertinentes, com verificação das parcelas comumente executadas por empresas especializadas, da competitividade do objeto integrado e da descrição objetiva dos padrões de desempenho.



6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADA DOS PREÇOS UNITÁRIOS REFERENCIAIS, DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE.

6.1. A estimativa do valor da presente contratação foi elaborada com base nos quantitativos definidos pela Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), nos elementos técnicos e orçamentários que integram o processo administrativo, nas disposições do Termo de Compromisso nº 964830/2024/MCIDADES/CAIXA, vinculado à Operação nº 1096340-10, e em pesquisa de preços realizada a partir de referências de contratações públicas com objetos semelhantes, observados os parâmetros estabelecidos no art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021.

6.2. Nos termos do referido dispositivo legal, o valor previamente estimado da contratação deverá guardar compatibilidade com os preços praticados no mercado, consideradas as quantidades pretendidas, a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução. Para tanto, a Administração deverá utilizar parâmetros de preços compatíveis com a natureza dos serviços, observando, quando aplicáveis, as disposições dos §§ 1º e 2º do art. 23 da Lei nº 14.133/2021, inclusive quanto à utilização de contratações públicas similares e de sistemas referenciais de custos para as parcelas caracterizadas como serviços de engenharia.

6.3. Considerando as particularidades do objeto, que compreende atividades de diagnóstico fundiário, levantamentos topográficos e planialtimétricos cadastrais, georreferenciamento, cadastramento físico e socioeconômico, mobilização comunitária, coleta e análise documental, elaboração de projetos técnicos e apoio aos procedimentos administrativos e registrais, a formação do orçamento tomou como referência contratações que contemplam, integral ou parcialmente, etapas correspondentes do procedimento de Regularização Fundiária Urbana, disciplinado pela Lei Federal nº 13.465/2017 e pelo Decreto Federal nº 9.310/2018.

6.4. A pesquisa considerou, ainda, as diretrizes técnicas estabelecidas pelo Ministério das Cidades para a execução das ações de regularização fundiária no âmbito do Novo Programa de Aceleração do Crescimento (Novo PAC), bem como os referenciais de serviços constantes dos instrumentos normativos federais relacionados à política de regularização fundiária urbana, especialmente a Instrução Normativa MDR nº 2/2021 e suas alterações. Tais parâmetros foram utilizados de maneira complementar para a identificação das atividades e dos componentes de custos envolvidos, sem prejuízo da necessária demonstração de compatibilidade dos preços com aqueles efetivamente praticados no mercado.

6.5. No caso concreto, o Termo de Compromisso nº 964830/2024/MCIDADES/CAIXA estabeleceu investimento global originalmente previsto de R\$ 1.005.000,00 (um milhão e cinco mil reais), destinado à execução de ações de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) no Núcleo Urbano Informal do Bairro Boa Vista, abrangendo a estimativa de 710 (setecentos e dez)



lotes/unidades. O referido montante foi definido a partir dos elementos de planejamento e das composições orçamentárias disponíveis à época da formalização da proposta federal, constituindo referência histórica para o dimensionamento financeiro da intervenção.

6.6. Entretanto, considerando o intervalo temporal transcorrido entre a elaboração do orçamento originário e a estruturação da presente contratação, mostrou-se necessária a reavaliação dos parâmetros financeiros anteriormente utilizados, com o objetivo de verificar sua compatibilidade com as condições atuais de mercado. A atualização da estimativa também considera a necessidade de assegurar a adequada remuneração dos serviços técnicos e operacionais que integram o objeto, incluindo despesas com profissionais especializados, equipamentos, tecnologias de levantamento e processamento de dados, deslocamentos, atividades de campo, elaboração de produtos técnicos e demais custos diretos e indiretos necessários à execução contratual.

6.7. Para subsidiar essa avaliação, foi elaborado o Relatório Técnico de Pesquisa de Preços, que integra o presente Estudo Técnico Preliminar como Anexo I, contendo a identificação das fontes consultadas, a descrição dos objetos pesquisados, a análise da comparabilidade entre as contratações, os valores unitários identificados, a metodologia estatística utilizada e a correspondente memória de cálculo. O referido relatório constitui o documento específico de fundamentação da estimativa financeira, permitindo a rastreabilidade das informações e a verificação dos critérios empregados na formação do orçamento.

6.8. Conforme demonstrado no relatório anexo, foram examinadas referências de contratações relacionadas à regularização fundiária urbana em diferentes municípios, com destaque para procedimentos realizados em Belém/PA, Praia Norte/TO, Paracambi/RJ e Parauapebas/PA. A seleção dessas referências considerou a existência de atividades de natureza semelhante às previstas para o Bairro Boa Vista, especialmente quanto à produção de levantamentos territoriais, cadastros, projetos técnicos e documentos necessários à instrução dos procedimentos de REURB, sem prejuízo das diferenças identificadas quanto à escala, abrangência e composição dos respectivos objetos.

6.9. Entre os parâmetros examinados, destaca-se o Contrato Administrativo nº 20260522, celebrado pelo Município de Parauapebas/PA, no valor global de R\$ 11.252.000,00 (onze milhões, duzentos e cinquenta e dois mil reais), destinado à execução integrada de serviços de regularização fundiária em três núcleos urbanos informais, com estimativa de atendimento de 3.880 (três mil, oitocentas e oitenta) unidades. A relação entre o valor contratado e o quantitativo previsto corresponde a R\$ 2.900,00 (dois mil e novecentos reais) por unidade, constituindo parâmetro regional relevante para a avaliação dos custos de serviços de REURB de natureza multidisciplinar, ressalvadas as diferenças de escopo e de escala em relação à contratação pretendida.

6.10. Também foram considerados os valores estimados identificados nos procedimentos dos Municípios de Belém/PA, Praia Norte/TO e Paracambi/RJ, equivalentes, respectivamente, a R\$ 1.299,75 (mil, duzentos e noventa e nove reais e setenta



e cinco centavos), R\$ 1.706,86 (mil, setecentos e seis reais e oitenta e seis centavos) e R\$ 2.424,00 (dois mil, quatrocentos e vinte e quatro reais) por unidade. Os referidos parâmetros, examinados conjuntamente, demonstram a amplitude da variação dos preços estimados para serviços de regularização fundiária, cuja composição depende das etapas contempladas, dos produtos exigidos, dos quantitativos e das condições específicas de execução.

6.11. A avaliação das referências considerou, ainda, outras contratações e composições de custos identificadas durante a pesquisa, inclusive nos Municípios de Redenção/PA, Tailândia/PA e Canaã dos Carajás/PA. Entretanto, para fins do cenário estatístico principal apresentado no relatório, foram selecionadas as quatro referências anteriormente indicadas, em razão da metodologia de comparação adotada, observadas as ressalvas de comparabilidade e as justificativas técnicas consignadas no Anexo I. As demais informações foram preservadas como elementos complementares de análise e de aferição da consistência dos resultados.

6.12. A partir dos quatro valores unitários considerados no cenário principal, foi obtida média aritmética de R\$ 2.082,6525 por unidade, que, aplicada ao quantitativo de 710 (setecentos e dez) lotes/unidades previsto no Plano de Trabalho, resulta em valor global indicativo de R\$ 1.478.683,28 (um milhão, quatrocentos e setenta e oito mil, seiscentos e oitenta e três reais e vinte e oito centavos). A memória de cálculo e os critérios de composição da amostra encontram-se detalhados no Relatório Técnico de Pesquisa de Preços, integrante do presente estudo.

6.13. A diferença entre a estimativa atualizada e o investimento originalmente previsto no instrumento federal corresponde a R\$ 473.683,28 (quatrocentos e setenta e três mil, seiscentos e oitenta e três reais e vinte e oito centavos), representando acréscimo aproximado de 47,13% em relação ao montante inicial. Tal diferença decorre do resultado da comparação dos preços unitários selecionados com o parâmetro financeiro originário, não representando ampliação dos quantitativos ou das metas físicas da contratação, que permanecem estabelecidos em 710 (setecentos e dez) lotes/unidades.

6.14. Ressalta-se que o valor apurado constitui referência resultante da metodologia apresentada no relatório anexo, devendo sua adoção definitiva observar a confirmação da comparabilidade dos objetos pesquisados, a consistência das respectivas fontes documentais e a compatibilidade dos serviços efetivamente contemplados no Termo de Referência. A estimativa não autoriza, por si só, a ampliação dos recursos federais disponibilizados, permanecendo eventual diferença financeira condicionada à demonstração de disponibilidade orçamentária e à observância das condições estabelecidas no instrumento de transferência.

6.15. Dessa forma, considerada a documentação técnica disponível, os parâmetros de mercado identificados e a metodologia desenvolvida no Relatório Técnico de Pesquisa de Preços — Anexo I, adota-se, para fins de consolidação preliminar do planejamento, o valor global indicativo de R\$ 1.478.683,28 (um milhão, quatrocentos e setenta e oito mil,



seiscentos e oitenta e três reais e vinte e oito centavos), correspondente à estimativa de atendimento de 710 (setecentos e dez) unidades, sem prejuízo da necessária validação técnica e administrativa antes de sua utilização como orçamento definitivo do procedimento licitatório.

6.16. Para melhor visualização da estimativa financeira, apresenta-se a seguir quadro demonstrativo contendo o quantitativo previsto, o valor unitário de referência e o correspondente valor global, cuja memória de cálculo encontra-se detalhada no relatório de pesquisa de preços anexo ao presente Estudo Técnico Preliminar.

6.17.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND.	QUANT.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Serviços integrados de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) — Bairro Boa Vista, Marituba/PA.	und	710	2.082,65	R\$ 1.478.683,28

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO.

7.1. A solução abrange a realização coordenada das etapas preparatórias, técnicas e sociais destinadas a instruir a regularização fundiária do Bairro Boa Vista, com entregas que permitam ao Município adotar os atos administrativos de sua competência e dar andamento às providências registrais cabíveis.

7.2. A etapa inicial deve contemplar plano de execução, validação do perímetro, levantamento da documentação dominial existente e mobilização comunitária. Na sequência, devem ser realizados levantamentos topográficos e planialtimétricos cadastrais, cadastro físico, cadastro socioeconômico, coleta documental e compatibilização das bases territoriais e sociais.

7.3. Na etapa de consolidação serão elaboradas plantas, memoriais, relatórios técnicos, projeto de regularização fundiária e dossiês administrativos individualizados, acompanhados de arquivos digitais organizados. A SEHAB validará os produtos e adotará as medidas administrativas que lhe competirem, inclusive aquelas relacionadas à aprovação do projeto e à expedição de documentos oficiais, conforme a legislação.

7.4. O encerramento do contrato deverá pressupor entrega integral das bases editáveis, cadastros, metodologias, registros de participação, relatórios finais e documentação de transferência de conhecimento, de modo que os dados possam ser reutilizados pela Administração para manutenção e atualização cadastral. A avaliação e pagamento ocorrerão por produtos efetivamente conformes, não apenas pelo decurso de tempo ou pelo número declarado de beneficiários.



8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO.

8.1. Embora o objeto agregue atividades identificáveis — topografia, cadastros, mobilização e elaboração documental —, elas compartilham dados, perímetro e finalidade de regularização de um único núcleo urbano. A solução integrada pode reduzir inconsistências, custos de interface, retrabalhos e disputas de responsabilidade sobre incompatibilidades entre peças e cadastros.

8.2. A proposta preliminar é estruturar uma contratação única por resultados integrados, acompanhada de orçamento analítico por etapa, critérios específicos de aceitação e fiscalização. Essa opção, contudo, deverá ser confirmada após exame de mercado que compare custos, competitividade e viabilidade de execução parcelada. Não basta afirmar que o objeto é inseparável ou que o lote único é, por definição, mais vantajoso.

8.3. A decisão definitiva sobre divisão ou não do objeto deve apresentar justificativa técnica e econômica documentada e evitar exigências de qualificação desproporcionais, à luz da Lei nº 14.133/2021.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS.

9.1. Pretende-se obter levantamento territorial e cadastral consistente, documentação social individualizada, projeto técnico e peças aptas à análise administrativa e às providências registrais, com redução de inconsistências, retrabalho e fragmentação de informações.

9.2. Os resultados deverão ser aferidos por indicadores objetivos: cobertura do perímetro aprovado; percentual de unidades identificadas e conferidas; taxa de cadastros completos e validados; aderência de plantas e memoriais; número de reuniões executadas e comprovadas; conformidade dos produtos entregues; tempestividade por marco de cronograma; e quantidade de pendências resolvidas.

9.3. A economicidade será perseguida com pesquisa de preços, eliminação de sobreposição entre serviços, remuneração proporcional a entregas aceitas, utilização de arquivos interoperáveis, fiscalização por amostragem e rastreabilidade de correções. A expectativa de titulação não poderá ser convertida em garantia contratual de resultado dependente exclusivamente de decisões administrativas ou cartorárias alheias à contratada.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO, INCLUSIVE QUANTO À CAPACITAÇÃO DE SERVIDORES OU DE EMPREGADOS PARA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL.



10.1. Validar a versão final do perímetro da intervenção e a correspondência com o plano de trabalho do termo federal; obter a documentação cadastral e dominial existente; e emitir manifestação técnica quanto ao quantitativo a contratar, especialmente sobre eventual diferença entre 710 e 800 unidades.

10.2. Completar pesquisa de mercado e orçamento analítico, especificar produtos, critérios de medição, recebimento e pagamento, confirmar o enquadramento da natureza do objeto para a modalidade escolhida e justificar tecnicamente eventual não parcelamento.

10.3. Confirmar a vigência, o cronograma e as condições de desembolso do Termo de Compromisso; verificar a necessidade de autorização da Caixa para qualquer modificação de metas; comprovar dotação e fonte de recursos; juntar comprovação do prazo de 30/10/2026 informado pela unidade requisitante e aferir sua observância.

10.4. Designar gestor e fiscais do contrato, incluindo apoio técnico multidisciplinar, estruturar protocolo para tramitação e guarda segura de dados pessoais, indicar responsável por homologação de produtos cartográficos e definir canais com o cartório e os órgãos competentes. A fiscalização deverá atuar sem assumir atividades executivas da contratada.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. Não foram identificadas, nesta fase, outras contratações administrativas indispensáveis à execução do conjunto de serviços especializados pretendido, uma vez que a solução proposta busca abranger as atividades técnicas, sociais e documentais necessárias ao projeto.

11.2. A inexistência de interdependência contratual não elimina atos administrativos próprios da SEHAB e de outros órgãos, nem as providências do serviço registral. Eventuais despesas cartorárias ou serviços externos deverão ser previamente caracterizados e tratados conforme o regime jurídico aplicável, sem presumir que toda atividade registral constitua serviço privado contratável.

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS, INCLUÍDOS REQUISITOS DE BAIXO CONSUMO DE ENERGIA E DE OUTROS RECURSOS, BEM COMO LOGÍSTICA REVERSA PARA DESFAZIMENTO E RECICLAGEM DE BENS E REFUGOS, QUANDO APLICÁVEL.

12.1. Os serviços previstos são predominantemente estudos, levantamento de campo, cadastramento e elaboração documental, sem previsão automática de execução de obras de infraestrutura. Seus impactos diretos tendem a ser limitados à circulação de equipes, deslocamentos, consumo de materiais, tratamento de dados e realização de encontros comunitários.

12.2. Como medidas preventivas, recomenda-se uso prioritário de arquivos digitais, racionalização de deslocamentos, destinação adequada de resíduos de campo, prevenção de interferências indevidas em áreas sensíveis e inclusão de verificação preliminar de riscos



ambientais, alagamentos e eventuais áreas de preservação permanente na elaboração do projeto.

12.3. A presença de restrições ambientais ou situações de risco, caso identificadas, deverá gerar estudos e encaminhamentos específicos, com indicação de medidas de adequação e competências administrativas próprias; não autoriza, por si, ampliar o contrato para executar obras ou intervenções não previstas e não aprovadas.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA.

13.1. Diante da permanência da informalidade fundiária no Bairro Boa Vista, da existência de política municipal específica, dos levantamentos históricos disponíveis e do instrumento de transferência federal, conclui-se pela pertinência da contratação de serviços especializados para elaboração e execução coordenada das atividades técnicas, sociais e documentais de REURB-S.

13.2. A viabilidade final da licitação depende da complementação dos elementos destacados neste estudo, especialmente: validação do quantitativo e das metas federais, orçamento de mercado, definição pormenorizada das entregas, análise da divisão do objeto, comprovação da compatibilidade do pregão com a natureza comum dos serviços e confirmação dos prazos e da cobertura orçamentária.

13.3. Cumpridas essas providências, recomenda-se o prosseguimento da fase preparatória, com elaboração do Termo de Referência, avaliação jurídica e controle competente, preservada a vinculação ao Termo de Compromisso nº 964830/2024/MCIDADES/CAIXA (Operação nº 1096340-10) e ao interesse público municipal.

Marituba/PA, 08 de outubro de 2026

RENATA QUEIROZ DE OLIVEIRA

Assistente Social - SEHAB

Matricula nº 090220

RENATO CÉSAR GOMES CUNHA

Assistente Social - SEHAB

Matrícula Funcional nº 104018



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
ANEXO I
RELATÓRIO TÉCNICO DE PESQUISA DE PREÇOS

Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) — Bairro Boa Vista — Marituba/PA

1. FINALIDADE, IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA E ALCANCE DO RELATÓRIO

O presente Relatório Técnico de Pesquisa de Preços tem por finalidade subsidiar a formação do orçamento estimado para a contratação de empresa especializada na elaboração e execução de Projeto Técnico de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), destinado ao atendimento de 710 (setecentos e dez) lotes/unidades situados no Núcleo Urbano Informal (NUI) do Bairro Boa Vista, no Município de Marituba/PA.

A pesquisa foi desenvolvida a partir da análise dos documentos técnicos e orçamentários produzidos pela Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), dos instrumentos que fundamentaram a transferência de recursos federais ao Município, dos referenciais normativos relativos à política de regularização fundiária e de informações provenientes de contratações públicas de objetos semelhantes, especialmente aquelas realizadas no Estado do Pará.

O levantamento busca proporcionar elementos objetivos para avaliação da compatibilidade dos preços com aqueles praticados no mercado, considerando a natureza multidisciplinar dos serviços, a extensão das atividades pretendidas, o quantitativo de unidades beneficiárias, as condições locais de execução e a necessidade de integração das diferentes etapas do procedimento de regularização fundiária.

Para tanto, foram identificadas e examinadas referências relacionadas aos Municípios de Belém/PA, Praia Norte/TO, Paracambi/RJ e Parauapebas/PA, cujos valores unitários constituem a base comparativa principal deste relatório. Complementarmente, foram considerados documentos de contratações realizadas nos Municípios de Tailândia/PA e Canaã dos Carajás/PA, com o propósito de avaliar aspectos específicos da execução dos serviços, sem incorporação de seus valores à série estatística principal.

A metodologia não se restringe à comparação dos valores globais identificados, abrangendo também a análise da natureza dos serviços, da quantidade de unidades contempladas, do estágio dos respectivos procedimentos administrativos, da abrangência das atividades contratadas e das particularidades territoriais capazes de influenciar a formação dos preços.

O presente relatório constitui peça técnica integrante da fase preparatória da contratação, destinada a documentar as referências obtidas, os critérios de análise e os cálculos realizados, competindo à unidade técnica responsável a conferência final das informações e à autoridade competente a apreciação e aprovação administrativa do orçamento.



2. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA E METODOLOGIA DA PESQUISA

A elaboração do orçamento estimado das contratações públicas encontra fundamento no art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021, segundo o qual o valor previamente estimado deverá guardar compatibilidade com os preços praticados no mercado, consideradas as quantidades a serem contratadas, a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

O referido dispositivo estabelece parâmetros para a formação dos preços referenciais, admitindo, entre outras fontes, a utilização de contratações similares realizadas pela Administração Pública, sistemas oficiais de preços e demais instrumentos de pesquisa legalmente previstos, observadas as especificidades da natureza do objeto.

No caso de obras e serviços de engenharia, o § 2º do art. 23 estabelece metodologia própria, mediante a utilização dos parâmetros legalmente definidos, observada a ordem de preferência estabelecida na legislação. Para os demais serviços, aplica-se o regime de pesquisa previsto no § 1º do mesmo dispositivo, conforme o enquadramento técnico das parcelas efetivamente contratadas.

Considerando que a Regularização Fundiária Urbana compreende atividades de natureza técnica, social, cadastral, documental, urbanística, ambiental e de engenharia, a definição dos parâmetros de preços deve observar as características próprias de cada componente, evitando a aplicação indiscriminada de referenciais destinados a serviços de natureza distinta.

Como orientação metodológica complementar, foram consideradas as disposições da Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021, especialmente quanto à identificação das fontes consultadas, ao registro dos preços obtidos, à análise crítica dos valores, à elaboração de memória de cálculo e à utilização fundamentada de medidas estatísticas para determinação do preço estimado.

A utilização de valores provenientes de outras contratações públicas permite estabelecer parâmetros comparativos a partir de experiências administrativas concretas, sobretudo quando os objetos apresentam semelhança quanto às atividades desenvolvidas e aos resultados pretendidos.

Entretanto, a simples identificação de contratos ou procedimentos com denominações semelhantes não é suficiente para demonstrar equivalência integral entre os respectivos custos. Torna-se necessário considerar a abrangência dos serviços, os produtos exigidos, a quantidade de unidades atendidas, a complexidade das áreas de intervenção e as condições operacionais previstas.



Nesse sentido, adotou-se como instrumento inicial de comparação o valor médio por lote/unidade, obtido mediante divisão do valor global de cada referência pelo quantitativo de unidades contempladas. Essa sistemática permite uniformizar, para fins analíticos, contratações com dimensões distintas, sem afastar a necessidade de avaliação das diferenças técnicas e econômicas verificadas entre os objetos.

A pesquisa também distingue os valores efetivamente contratados daqueles identificados como estimativas em procedimentos licitatórios, uma vez que tais informações possuem diferentes graus de representatividade dos preços praticados no mercado.

3. DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA E FINANCEIRA DO PROJETO DE MARITUBA

A necessidade administrativa que fundamenta a presente contratação decorre dos estudos de caracterização fundiária, urbanística e social desenvolvidos a partir da cooperação institucional estabelecida entre a Prefeitura Municipal de Marituba e a Universidade Federal do Pará (UFPA), com participação do Núcleo de Altos Estudos Amazônicos (NAEA), do Instituto de Ciências Jurídicas (ICJ) e do Instituto de Tecnologia (ITEC).

Os diagnósticos produzidos permitiram identificar núcleos urbanos informais existentes no Município e estabelecer prioridades para implementação da política municipal de regularização fundiária, considerando critérios relacionados à situação dominial, à consolidação das ocupações, às características socioeconômicas da população e à viabilidade das intervenções.

Entre as áreas contempladas, o Bairro Boa Vista foi identificado como núcleo urbano informal consolidado, com ocupação superior a 46 (quarenta e seis) anos, aproximadamente 85,2% de sua extensão territorial caracterizada como patrimônio público municipal e predominância de população de baixa renda.

A partir dos levantamentos preliminares, estabeleceu-se o quantitativo estimado de 710 (setecentos e dez) lotes/unidades passíveis de regularização, posteriormente incorporado à Proposta nº 013872/2024, selecionada no âmbito do Novo Programa de Aceleração do Crescimento (Novo PAC).

A proposta resultou na formalização do Termo de Compromisso nº 964830/2024/MCIDADES/CAIXA, vinculado à Operação nº 1096340-10, com investimento global originalmente previsto de R\$ 1.005.000,00 (um milhão e cinco mil reais), destinado à execução das ações de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social no Bairro Boa Vista.

Conforme os elementos integrantes do Plano de Aplicação, o referido montante foi estruturado em parcelas de R\$ 975.292,66 e R\$ 29.707,34, relacionadas às atividades previstas para implementação do projeto aprovado.



A documentação municipal compreende, ainda, planilha de composição de custos elaborada para o projeto de regularização fundiária, contemplando atividades de diagnóstico fundiário, mobilização comunitária, levantamentos topográficos, cadastramento físico e socioeconômico, coleta documental, análise de processos e elaboração dos produtos técnicos necessários à intervenção.

A referida planilha constitui elemento relevante para compreensão da estrutura financeira inicialmente adotada, permitindo identificar as principais atividades e insumos considerados no dimensionamento da contratação.

Contudo, o investimento previsto no instrumento de transferência federal não representa, isoladamente, demonstração definitiva da compatibilidade dos preços com as condições atuais de mercado, especialmente em razão do intervalo temporal transcorrido desde a elaboração dos documentos originais.

A revisão dos parâmetros financeiros deve considerar a atualização dos custos de mão de obra especializada, equipamentos, softwares, levantamentos territoriais, deslocamentos, logística operacional, elaboração de documentos técnicos e demais atividades necessárias à execução integral do objeto.

Assim, o valor originalmente pactuado permanece como referência histórica e financeira da operação, enquanto a pesquisa de preços busca avaliar a adequação do orçamento às condições atuais de contratação, preservando-se o quantitativo de 710 unidades previsto no Plano de Trabalho aprovado.

4. REFERÊNCIAS NORMATIVAS E TÉCNICAS RELACIONADAS À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A elaboração da presente pesquisa também considerou os referenciais técnicos e normativos associados à política pública de Regularização Fundiária Urbana, especialmente aqueles disponibilizados pelo Ministério das Cidades.

Nesse contexto, destaca-se o Manual de Regularização Fundiária do Novo PAC, que estabelece orientações relativas à estruturação e à execução das ações contempladas pelo programa, constituindo referência programática para identificação das atividades e dos produtos vinculados ao instrumento federal.

Foram igualmente considerados, em caráter complementar, os parâmetros de serviços previstos nos instrumentos normativos do Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional, especialmente a Instrução Normativa MDR nº 2/2021 e suas alterações.

Esses referenciais contemplam diferentes atividades relacionadas ao procedimento de regularização fundiária, incluindo mobilização comunitária, diagnóstico territorial, cartografia



básica, levantamentos cadastrais, estudos técnicos, cadastramento social, elaboração de projetos e providências necessárias à instrução dos atos registrais.

A consideração dessas informações permite identificar os principais componentes que integram os serviços de regularização fundiária e contribui para a avaliação das atividades previstas nas contratações utilizadas como parâmetros comparativos.

Cumpre ressaltar, entretanto, que os valores estabelecidos em programas federais distintos possuem finalidades e condições próprias, não constituindo, necessariamente, tabela obrigatória de remuneração dos serviços abrangidos pelo Termo de Compromisso celebrado pelo Município de Marituba.

Sua utilização, portanto, possui caráter complementar à pesquisa de mercado, especialmente para avaliação da composição dos serviços e da correspondência entre os produtos técnicos exigidos.

Também se deve observar que determinados atos registrais relacionados à REURB-S estão sujeitos às gratuidades legalmente previstas, não sendo adequada a incorporação automática de despesas cartorárias que não sejam efetivamente devidas.

Dessa forma, os referenciais normativos são considerados em conjunto com as informações obtidas em contratações públicas similares, buscando assegurar maior consistência à análise das atividades e dos respectivos custos.

5. LEVANTAMENTO E ANÁLISE DAS CONTRATAÇÕES SIMILARES

5.1. Município de Parauapebas/PA

Entre as referências identificadas, destaca-se o Contrato Administrativo nº 20260522, celebrado pelo Fundo Municipal de Habitação e de Interesse Social do Município de Parauapebas/PA, decorrente da Inexigibilidade de Licitação nº 6.2026-002SEHAB.

O referido instrumento possui valor global de R\$ 11.252.000,00 (onze milhões, duzentos e cinquenta e dois mil reais), tendo por objeto a execução integrada de serviços relacionados à Regularização Fundiária Urbana nos núcleos urbanos informais Altamira, Novo Horizonte e Novo Brasil.

Conforme os documentos técnicos integrantes do procedimento, a contratação foi estruturada para atendimento estimado de 3.880 (três mil, oitocentas e oitenta) unidades, distribuídas entre os três núcleos abrangidos.



A divisão do valor global contratado pelo quantitativo de unidades resulta em preço médio equivalente a R\$ 2.900,00 (dois mil e novecentos reais) por unidade imobiliária.

A referência apresenta relevância para o presente levantamento por se tratar de contratação efetivamente formalizada no Estado do Pará, envolvendo serviços multidisciplinares de regularização fundiária, compreendendo atividades territoriais, cadastrais, sociais, jurídicas, urbanísticas e registrais.

O objeto contratado contempla a produção integrada dos elementos técnicos necessários ao processamento administrativo da REURB, característica que apresenta correspondência com a necessidade identificada pela Secretaria Municipal de Habitação de Marituba.

Entretanto, deve-se considerar que a contratação de Parauapebas abrange três núcleos urbanos e prevê produtos complementares relacionados ao suporte territorial, cartográfico, registral e tecnológico, cujos custos podem não corresponder integralmente às atividades previstas para o Bairro Boa Vista.

A utilização do valor unitário, portanto, deve observar as diferenças de abrangência e composição dos objetos, constituindo parâmetro regional relevante, mas não autorização para transposição automática de todos os custos daquela contratação.

5.2. Município de Belém/PA

A pesquisa identificou referência relacionada a procedimento licitatório realizado pelo Município de Belém/PA, com valor estimado equivalente a R\$ 1.299,75 (mil, duzentos e noventa e nove reais e setenta e cinco centavos) por unidade, considerado o universo informado de 5.000 (cinco mil) lotes.

A referência apresenta interesse particular em razão da proximidade territorial entre Belém e Marituba e da inserção dos municípios em contexto regional semelhante, especialmente no que se refere às condições de logística, disponibilidade de profissionais especializados e execução de levantamentos territoriais.

Entretanto, o quantitativo contemplado na contratação de Belém é significativamente superior ao previsto para o Bairro Boa Vista, circunstância que pode influenciar o comportamento dos custos unitários.

Em contratações de maior escala, determinadas despesas de estruturação técnica, administração, mobilização de equipes, processamento de informações e elaboração de produtos comuns podem ser distribuídas entre número superior de unidades, reduzindo seu impacto individual.

Assim, o valor identificado constitui referência regional importante para comparação, devendo sua utilização considerar os efeitos potenciais da economia de escala e a correspondência entre os serviços previstos nos respectivos instrumentos.



O valor permanece classificado como estimativa licitatória, sujeito à confirmação documental integral de seus componentes e do estágio do procedimento.

5.3. Município de Praia Norte/TO

Foi identificada referência de contratação relacionada à execução de serviços de regularização fundiária urbana no Município de Praia Norte, Estado do Tocantins, com quantitativo informado de 1.142 (mil, cento e quarenta e duas) unidades.

O valor estimado corresponde a aproximadamente R\$ 1.706,86 (mil, setecentos e seis reais e oitenta e seis centavos) por unidade, constituindo parâmetro intermediário entre os preços identificados nos demais procedimentos examinados.

A utilização dessa referência decorre da correspondência temática entre os serviços de regularização fundiária e as atividades necessárias à execução do projeto do Bairro Boa Vista, especialmente aquelas relacionadas à identificação das unidades, cadastramento, levantamentos técnicos e organização dos elementos destinados ao processamento administrativo da regularização.

Embora se trate de município situado em outra unidade federativa, sua inclusão na análise permite ampliar a base comparativa para além das contratações regionais, proporcionando informações adicionais sobre a formação dos preços em projetos de regularização fundiária.

A referência deve ser interpretada considerando as particularidades territoriais e operacionais do município contratante, bem como as diferenças de quantidade e abrangência dos serviços.

O valor identificado corresponde a estimativa de procedimento licitatório, não devendo ser apresentado como preço contratual efetivamente homologado sem a correspondente comprovação.

5.4. Município de Paracambi/RJ

A pesquisa também identificou referência relacionada a procedimento de contratação de serviços de regularização fundiária no Município de Paracambi, Estado do Rio de Janeiro, com valor estimado equivalente a R\$ 2.424,00 (dois mil, quatrocentos e vinte e quatro reais) por unidade.

O quantitativo inicialmente identificado corresponde a 250 (duzentos e cinquenta) lotes, representando escala inferior à prevista para a contratação do Bairro Boa Vista.

A diferença de dimensão entre os projetos constitui elemento relevante para avaliação econômica, especialmente porque determinadas atividades de regularização fundiária exigem custos de estruturação e desenvolvimento que não variam proporcionalmente ao número de imóveis.



Entre essas atividades podem ser identificados os estudos preliminares, organização de bases territoriais, mobilização técnica, elaboração de projetos gerais e estruturação dos documentos destinados à instrução do procedimento administrativo.

Consequentemente, contratações de menor escala podem apresentar maior custo médio por unidade, em razão da distribuição de despesas fixas entre quantitativo reduzido de beneficiários.

A referência de Paracambi contribui para demonstrar a existência de valores unitários superiores aos identificados em contratações de maior abrangência, devendo, contudo, ser observadas as condições específicas de execução e a composição dos serviços efetivamente abrangidos.

A confirmação integral da quantidade e do escopo permanece necessária antes da utilização definitiva do valor na formação do orçamento.

5.5. Referências complementares de Tailândia/PA e Canaã dos Carajás/PA

Além das quatro referências utilizadas na consolidação estatística principal, foram examinados documentos relativos a contratações realizadas nos Municípios de Tailândia/PA e Canaã dos Carajás/PA.

No Município de Tailândia, foi identificado o Contrato Administrativo nº 202626050001, decorrente do Pregão Eletrônico nº 10/2026-PMT, no valor global de R\$ 685.000,00 (seiscentos e oitenta e cinco mil reais), destinado à execução de serviços técnicos multidisciplinares de Regularização Fundiária Urbana no âmbito do Novo PAC.

O instrumento contempla atividades de mobilização comunitária, levantamento cartográfico, cadastramento físico e socioeconômico, elaboração de projeto de regularização fundiária e apoio aos procedimentos administrativos e registrais.

A semelhança programática com a contratação pretendida por Marituba torna essa referência útil para avaliação do escopo e das condições de execução. Entretanto, diante da ausência de confirmação do quantitativo de unidades no material examinado, o valor global não foi convertido em preço unitário para composição da média estatística.

Quanto ao Município de Canaã dos Carajás, foi identificado o Contrato nº 20260838, celebrado pelo Instituto de Desenvolvimento Urbano de Canaã dos Carajás (IDURB), destinado à elaboração de Estudo Ambiental Integrado e estudos técnicos ambientais necessários à instrução de procedimentos de REURB.

Trata-se de objeto específico, relacionado às atividades ambientais da regularização fundiária, cuja abrangência não corresponde à execução integral dos serviços previstos para o Bairro Boa Vista.



Por essa razão, a documentação foi considerada como referência complementar para compreensão de componentes técnicos especializados, sem utilização de seu valor como parâmetro global por unidade imobiliária.

6. CONSOLIDAÇÃO DOS VALORES UNITÁRIOS IDENTIFICADOS

Após o levantamento e a análise das referências, foram considerados, para fins de consolidação do cenário comparativo principal, os preços unitários identificados nos procedimentos realizados pelos Municípios de Belém/PA, Praia Norte/TO, Paracambi/RJ e Parauapebas/PA.

A seleção dessas referências permite reunir informações provenientes de contratações públicas de regularização fundiária com diferentes escalas e condições de execução, incluindo procedimentos licitatórios e contrato efetivamente celebrado.

Os valores foram convertidos para a unidade de referência correspondente ao lote ou unidade imobiliária, permitindo a comparação inicial entre os custos identificados e sua aplicação ao universo de 710 (setecentos e dez) unidades contemplado no projeto de Marituba.

Município	Natureza da referência	Preço por unidade
Belém/PA	Estimativa licitatória	R\$ 1.299,75
Praia Norte/TO	Estimativa licitatória	R\$ 1.706,86
Paracambi/RJ	Estimativa licitatória	R\$ 2.424,00
Parauapebas/PA	Contrato nº 20260522	R\$ 2.900,00
Soma dos valores unitários		R\$ 8.330,61

A análise dos valores demonstra a existência de variação significativa entre os parâmetros identificados, circunstância relacionada, entre outros fatores, às diferenças de escala, à abrangência territorial, ao conjunto de atividades contempladas e às condições específicas de execução dos serviços.

O menor valor identificado corresponde ao procedimento de Belém/PA, que apresenta maior quantitativo de unidades, enquanto o maior valor decorre da contratação efetivamente celebrada pelo Município de Parauapebas/PA, cujo objeto contempla a execução integrada de atividades de regularização fundiária e produtos complementares.

A avaliação da amostra deverá considerar essas características, de modo que a aplicação de metodologia estatística não substitua o necessário exame da compatibilidade técnica dos serviços.



7. METODOLOGIA ESTATÍSTICA E MEMÓRIA DE CÁLCULO

Para consolidação dos valores identificados, adotou-se a média aritmética simples como indicador comparativo, mediante a soma dos preços unitários das quatro referências e a divisão pelo número de observações consideradas.

A utilização dessa metodologia permite obter valor representativo do conjunto selecionado, reunindo referências de diferentes portes e condições de execução, sem atribuição de ponderação específica a determinado município.

Os preços unitários considerados correspondem a R\$ 1.299,75, R\$ 1.706,86, R\$ 2.424,00 e R\$ 2.900,00, cuja soma alcança R\$ 8.330,61.

Dividindo-se esse montante pelas quatro referências, obtém-se média aritmética de **R\$ 2.082,6525 (dois mil, oitenta e dois reais e sessenta e cinco centavos, aproximadamente) por unidade.**

Aplicando-se o resultado ao quantitativo de 710 (setecentos e dez) lotes/unidades previsto para o Bairro Boa Vista, alcança-se o valor global indicativo de **R\$ 1.478.683,28 (um milhão, quatrocentos e setenta e oito mil, seiscentos e oitenta e três reais e vinte e oito centavos).**

A memória de cálculo corresponde às seguintes operações:

Indicador	Valor por unidade	Valor para 710 unidades
Média aritmética	R\$ 2.082,6525	R\$ 1.478.683,28
Mediana	R\$ 2.065,43	R\$ 1.466.455,30
Referência financeira original	R\$ 1.415,49*	R\$ 1.005.000,00

O valor unitário histórico é apresentado de forma aproximada, resultante da divisão do investimento original pelas 710 unidades previstas.

Média unitária:

$(R\$ 1.299,75 + R\$ 1.706,86 + R\$ 2.424,00 + R\$ 2.900,00) \div 4 = R\$ 2.082,6525.$

Valor global:

$710 \text{ unidades} \times R\$ 2.082,6525 = R\$ 1.478.683,275$, arredondado para R\$ 1.478.683,28.

Para avaliação complementar, também foi calculada a mediana da amostra, correspondente à média dos dois valores centrais da série ordenada, resultando em R\$ 2.065,43 por unidade, ou R\$ 1.466.455,30 para o quantitativo de 710 unidades.



A proximidade entre média e mediana constitui elemento de comparação entre os indicadores centrais, embora não afaste as diferenças relevantes entre os preços individuais da amostra.

Com efeito, verifica-se amplitude de R\$ 1.600,25 por unidade entre o menor e o maior valor pesquisado, circunstância que exige atenção à homogeneidade dos objetos e à influência das respectivas condições de execução.

Comparando-se o valor global indicativo de R\$ 1.478.683,28 com o investimento originalmente previsto de R\$ 1.005.000,00, identifica-se diferença de R\$ 473.683,28, equivalente a acréscimo aproximado de 47,13%.

A diferença decorre exclusivamente da substituição do preço unitário implícito na estimativa histórica pelo indicador obtido na pesquisa comparativa, mantendo-se inalterado o quantitativo de 710 unidades previsto no instrumento federal.

A utilização do resultado como orçamento definitivo deverá ser precedida da confirmação da consistência da amostra, da correspondência dos serviços e da adequação da composição orçamentária às atividades efetivamente previstas para o Bairro Boa Vista.

8. ANÁLISE CRÍTICA DOS PREÇOS, COMPARABILIDADE E RISCO DE SOBREPREÇO

A avaliação das referências identificadas demonstra que os procedimentos de regularização fundiária podem apresentar variações significativas de preço, em razão da natureza multidisciplinar dos serviços e das particularidades de cada área de intervenção.

A complexidade do procedimento não decorre exclusivamente do número de lotes contemplados, mas também das características territoriais, da situação dominial, da qualidade das informações cadastrais existentes, da necessidade de estudos complementares e das atividades exigidas para elaboração e aprovação das peças técnicas.

Determinados serviços possuem relação direta com a quantidade de unidades beneficiadas, como cadastramento físico, levantamento socioeconômico, coleta documental e organização dos processos individualizados.

Outras atividades apresentam custos relacionados à extensão da área de intervenção ou à produção de documentos gerais do núcleo urbano, a exemplo de diagnósticos fundiários, estudos técnicos, levantamentos cartográficos, projetos de regularização e estruturação das bases georreferenciadas.



Essa distinção deve ser considerada na análise econômica, pois a divisão do valor global pelo número de unidades representa uma medida de comparação, não significando que todos os componentes contratuais sejam individualmente executados ou remunerados por lote.

O procedimento de Parauapebas, por exemplo, contempla atividades integradas e produtos complementares cuja abrangência deve ser confrontada com o objeto de Marituba. Por outro lado, contratações com maior número de unidades podem apresentar redução proporcional de determinados custos fixos.

A coexistência de preços estimados em licitações e valores efetivamente contratados também merece atenção, considerando que tais referências possuem diferentes características quanto à formação e à confirmação dos preços de mercado.

Nesse sentido, a Administração deverá verificar a existência de correspondência entre os produtos exigidos no Termo de Referência e aqueles contemplados nas contratações pesquisadas, de forma a evitar a utilização de custos relacionados a atividades não previstas na futura contratação.

Da mesma forma, deverá ser examinada a necessidade de composição específica para serviços de engenharia, quando aplicável, observando-se os parâmetros estabelecidos no art. 23, § 2º, da Lei nº 14.133/2021.

Os custos diretos e indiretos deverão ser adequadamente classificados, evitando-se duplicidade de despesas relativas a administração, mobilização, equipamentos, encargos, tributos, logística e remuneração empresarial.

Especial atenção deverá ser dispensada à utilização de BDI em composições próprias, uma vez que os valores globais obtidos de contratações públicas podem já contemplar despesas indiretas, tributos e lucro, não sendo adequada a aplicação automática de percentual adicional sobre preços que contenham tais parcelas.

A análise crítica dos preços deve, portanto, considerar não apenas os resultados estatísticos, mas também a efetiva compatibilidade dos serviços e a consistência dos parâmetros utilizados.

9. CONCLUSÃO TÉCNICA E RESULTADO DA PESQUISA

A pesquisa de preços desenvolvida permitiu identificar referências de contratações públicas relacionadas à execução de serviços de Regularização Fundiária Urbana, incluindo procedimentos licitatórios e contratação efetivamente celebrada no Estado do Pará.



A documentação analisada demonstra que os custos de execução de projetos de regularização fundiária podem variar significativamente conforme o quantitativo de unidades, a abrangência das atividades, a complexidade técnica dos núcleos urbanos e as condições específicas de execução.

No âmbito do Município de Marituba, a estimativa inicialmente prevista no Termo de Compromisso nº 964830/2024/MCIDADES/CAIXA corresponde a R\$ 1.005.000,00 para atendimento de 710 lotes/unidades, constituindo referência financeira histórica do projeto.

O levantamento comparativo considerou, como série estatística principal, os valores unitários identificados nos Municípios de Belém/PA, Praia Norte/TO, Paracambi/RJ e Parauapebas/PA, cujos preços resultaram em média aritmética de R\$ 2.082,6525 por unidade.

A aplicação desse indicador ao quantitativo de 710 unidades conduz ao valor global indicativo de **R\$ 1.478.683,28 (um milhão, quatrocentos e setenta e oito mil, seiscentos e oitenta e três reais e vinte e oito centavos)**.

O resultado representa parâmetro de comparação para avaliação da adequação financeira da contratação pretendida, demonstrando a existência de referências públicas posteriores ao orçamento originário com valores unitários distintos daqueles inicialmente considerados no projeto.

A eventual adoção do montante indicado deverá observar a confirmação da correspondência entre os serviços efetivamente contratados nas referências utilizadas e as atividades previstas para o Bairro Boa Vista, bem como a validação dos documentos de suporte e das condições econômicas aplicáveis.

Destaca-se, ainda, que a revisão do orçamento estimado não implica alteração automática do valor do Termo de Compromisso celebrado com o Ministério das Cidades, devendo eventual diferença financeira ser compatibilizada com a disponibilidade orçamentária municipal e com as condições de execução do instrumento federal.

Dessa forma, o presente relatório consolida os parâmetros identificados e a metodologia de cálculo utilizada, constituindo subsídio para a definição do orçamento estimado da contratação, a ser apreciado pela unidade técnica competente e submetido às providências administrativas necessárias à sua aprovação.

10. RELAÇÃO DOS DOCUMENTOS E FONTES CONSULTADAS

A pesquisa foi desenvolvida considerando os seguintes documentos e referenciais:

- Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente o art. 23 e seus §§ 1º e 2º;



- Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021, especialmente quanto à metodologia de pesquisa de preços;
- Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto Federal nº 9.310/2018;
- Manual de Regularização Fundiária do Novo PAC, disponibilizado pelo Ministério das Cidades;
- Instrução Normativa MDR nº 2/2021 e alterações, como referência técnica complementar;
- Documento de Formalização da Demanda da Secretaria Municipal de Habitação de Marituba;
- Termo de Compromisso nº 964830/2024/MCIDADES/CAIXA, Operação nº 1096340-10, e respectivo Plano de Trabalho;
- Planilha orçamentária do projeto REURB Boa Vista, revisão de 2024, e cronograma físico-financeiro;
- Contrato Administrativo nº 20260522, celebrado pelo Município de Parauapebas/PA, e respectivos documentos de planejamento;
- Referência de procedimento licitatório do Município de Belém/PA;
- Referência de procedimento licitatório do Município de Praia Norte/TO;
- Referência de procedimento licitatório do Município de Paracambi/RJ;
- Contrato Administrativo nº 202626050001, do Município de Tailândia/PA, como fonte complementar;
- Contrato Administrativo nº 20260838, do Município de Canaã dos Carajás/PA, como fonte complementar.

Os documentos comprobatórios deverão integrar a instrução processual, especialmente aqueles relacionados aos preços utilizados na composição da média, assegurando a rastreabilidade das informações e permitindo sua verificação pelos órgãos de controle.

Marituba/PA, 08 de outubro de 2026

RENATA QUEIROZ DE OLIVEIRA

Assistente Social - SEHAB

Matrícula nº 090220

RENATO CÉSAR GOMES CUNHA

Assistente Social - SEHAB

Matrícula Funcional nº 104018