

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. QUAL A NECESSIDADE A SER ATENDIDA?

A presente contratação tem por finalidade atender à necessidade pública de promover a regularização fundiária urbana de aproximadamente 5.000 (cinco mil) unidades imobiliárias situadas no Município de Belém, especialmente no bairro do Guamá, área caracterizada por ocupações informais consolidadas e elevada vulnerabilidade social. A ausência de titulação formal dos imóveis acarreta insegurança jurídica aos ocupantes, limita o acesso a políticas públicas, dificulta o ordenamento territorial e compromete o desenvolvimento urbano sustentável.

Nesse contexto, a regularização fundiária constitui instrumento essencial para a efetivação do direito social à moradia, nos termos da Constituição Federal de 1988, bem como para o cumprimento das diretrizes estabelecidas na Lei nº 13.465/2017, que disciplina a Regularização Fundiária Urbana (REURB). Ademais, a necessidade decorre de compromisso institucional firmado pelo Município no âmbito do Novo PAC, em parceria com o Ministério das Cidades e a Caixa Econômica Federal, visando à implementação de ações estruturantes de regularização fundiária em núcleos urbanos informais.

Diante da complexidade técnica, social, jurídica e urbanística envolvida, e da insuficiência de capacidade operacional interna para execução integral das atividades, faz-se necessária a contratação de empresa especializada, apta a assegurar a adequada execução dos serviços e o alcance dos resultados pretendidos, em conformidade com o interesse público e com as diretrizes de planejamento da Administração.

2. QUAL O TIPO DE OBJETO?

O objeto da contratação consiste na prestação de serviços técnicos especializados de regularização fundiária urbana (REURB), compreendendo a execução integrada de atividades de natureza técnica, social, urbanística e jurídica, necessárias à regularização de aproximadamente 5.000 (cinco mil) unidades imobiliárias no Município de Belém. Incluem-se, entre as atividades, a realização de levantamentos planialtimétricos e cadastrais, diagnósticos socioeconômicos, coleta documental, mobilização e sensibilização comunitária, elaboração de estudos técnicos e projetos de regularização, bem como o apoio aos procedimentos administrativos e registrais junto ao Cartório de Registro de Imóveis, visando à titulação dos ocupantes e à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial.

3. QUAL A NATUREZA?

A contratação possui natureza de serviço por escopo definido, nos termos da Lei nº 14.133/2021, não se caracterizando como serviço contínuo. Trata-se, ainda, de serviço comum de engenharia, uma vez que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos. O objeto envolve a execução de um conjunto de atividades específicas, delimitadas no tempo e vinculadas ao atingimento de resultados previamente estabelecidos, consistentes na regularização fundiária de determinado quantitativo de lotes.

Configura-se, portanto, como execução com início, meio e fim claramente definidos, cujos resultados se materializam na entrega dos produtos previstos, não havendo necessidade de prestação permanente ou ininterrupta.

4. QUAL A VIGÊNCIA?

A execução da contratação está estimada para ocorrer no prazo de 12 (doze) meses, a contar da formalização do contrato, cuja eficácia ficará condicionada à publicação de seu extrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no Diário Oficial do Município, em conformidade com o art. 105 da Lei nº 14.133/2021. Ressalta-se que a continuidade da execução dependerá, em cada exercício financeiro, da correspondente disponibilidade orçamentária.

Considerando tratar-se de contratação por escopo definido, nos termos do art. 6º, inciso XVII, da Lei nº 14.133/2021, admite-se a prorrogação automática do prazo de vigência exclusivamente pelo período necessário à conclusão integral do objeto inicialmente pactuado, nos termos do art. 111 da mesma Lei, nas hipóteses em que as etapas e produtos contratados não tenham sido integralmente concluídos no prazo originalmente previsto, desde que não haja culpa da contratada e sejam mantidas as condições inicialmente estabelecidas, assegurando-se a continuidade da execução até a adequada finalização do objeto contratado.

5. ONDE FORAM PESQUISADAS AS POSSÍVEIS SOLUÇÕES?

A identificação das possíveis soluções foi realizada por meio de levantamento técnico fundamentado em experiências consolidadas de Regularização Fundiária Urbana (REURB), bem como em diagnósticos territoriais, sociais e urbanísticos previamente elaborados na área de intervenção. Foram analisadas metodologias adotadas por outros entes públicos em situações análogas, além de estudos técnicos relacionados à urbanização de assentamentos informais, com vistas à identificação de modelos de execução eficientes e compatíveis com a realidade local.

Também foram consideradas as diretrizes estabelecidas no âmbito do Novo PAC, bem como os compromissos institucionais assumidos pelo Município junto a órgãos federais, a exemplo da Superintendência do Patrimônio da União – SPU, garantindo aderência às políticas públicas

habitacionais e de ordenamento territorial. Do ponto de vista técnico-normativo, observaram-se parâmetros definidos em normas da ABNT, no Plano Diretor Municipal e nas exigências dos Cartórios de Registro de Imóveis, assegurando a conformidade dos produtos com os sistemas de gestão territorial e com os requisitos legais aplicáveis.

Adicionalmente, a análise das soluções contemplou levantamento de mercado, por meio da avaliação de propostas e cotações constantes no Mapa de Preços elaborado pela Comissão Permanente de Licitação, permitindo aferir referências quanto a custos, metodologias e capacidade operacional, de modo a subsidiar a escolha da alternativa mais adequada sob os aspectos técnico e econômico.

6. JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA PARA A ESCOLHA DA MELHOR SOLUÇÃO E SOBRE O NÃO PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO.

A Administração Pública deve observar o princípio do parcelamento do objeto sempre que este se mostrar técnica e economicamente viável, com vistas à ampliação da competitividade, ao estímulo à participação de um maior número de licitantes e à mitigação de concentração de mercado. Todavia, no caso concreto, a análise técnica realizada no âmbito deste Estudo Técnico Preliminar demonstrou que o parcelamento do objeto não se revela adequado, motivo pelo qual se optou pela execução em lote único, abrangendo a totalidade de 5.000 (cinco mil) unidades habitacionais previstas para regularização fundiária.

Tal decisão decorre da própria natureza do objeto, caracterizado como um conjunto de atividades integradas, sequenciais e multidisciplinares, envolvendo dimensões técnicas, sociais, jurídicas, urbanísticas e ambientais. A regularização fundiária urbana exige a execução coordenada de etapas como levantamentos planialtimétricos georreferenciados, cadastramento físico e socioeconômico, coleta documental, mobilização e sensibilização comunitária, elaboração de estudos técnicos e projetos urbanísticos, além da condução dos procedimentos administrativos e registrais junto aos Cartórios de Registro de Imóveis. Essas etapas são intrinsecamente interdependentes e devem ser conduzidas de forma uniforme e articulada, sob pena de prejuízo à consistência metodológica, à rastreabilidade das informações e à qualidade dos produtos finais.

A eventual fragmentação do objeto entre múltiplos contratados poderia gerar riscos relevantes à execução, tais como desarticulação entre fases, divergência de critérios técnicos, inconsistência de dados cadastrais, sobreposição de responsabilidades, dificuldades de integração entre equipes e atrasos decorrentes da necessidade de compatibilização de metodologias e cronogramas distintos. Ademais, a multiplicidade de contratos implicaria aumento significativo dos custos administrativos e operacionais para a Administração, com maior complexidade na fiscalização,

necessidade de coordenação entre diferentes prestadores e potencial ocorrência de conflitos operacionais, em prejuízo direto aos princípios da eficiência e da economicidade.

Ressalta-se que a adoção do lote único não tem por finalidade restringir a competitividade, mas sim assegurar a execução coerente, contínua e padronizada do objeto, com centralização da responsabilidade técnica em um único contratado. Essa modelagem permite maior controle sobre o cumprimento de prazos, qualidade dos serviços prestados e entrega dos produtos contratados, além de facilitar a aferição de desempenho e a responsabilização por eventuais falhas. Do ponto de vista da política pública, a centralização da execução também contribui para a efetividade dos resultados, garantindo maior segurança jurídica aos beneficiários e maior confiabilidade no processo de titulação dos imóveis.

Adicionalmente, a contratação em lote único favorece a responsabilização integral do contratado pela execução global do objeto, permitindo à Administração exigir resultados mensuráveis e integrados ao longo de todas as etapas. Essa abordagem reduz riscos de descontinuidade, especialmente em fases críticas do processo de regularização fundiária, como a transição entre a consolidação dos dados técnicos e a formalização registral, assegurando maior efetividade na implementação da política pública e melhor atendimento ao interesse coletivo.

Nesse contexto, a decisão pela não adoção do parcelamento encontra respaldo no art. 40, §2º, da Lei nº 14.133/2021, que condiciona a divisão do objeto à sua viabilidade técnica e à obtenção de vantagem econômica, circunstâncias que não se verificam no presente caso.

No que se refere à definição da modalidade licitatória, foram analisadas as alternativas previstas na legislação vigente, concluindo-se que a modalidade pregão é a mais adequada para a contratação pretendida, tendo em vista que os serviços a serem contratados se enquadram como serviços comuns, conforme definição do art. 6º, inciso XLI, da Lei nº 14.133/2021, por apresentarem padrões de desempenho e qualidade passíveis de definição objetiva no Termo de Referência.

Dessa forma, a contratação será realizada por meio de pregão, na forma eletrônica, em observância ao art. 17, §2º, da referida Lei, que prioriza o uso de meios eletrônicos, garantindo maior transparência, publicidade e ampliação da competitividade. Será adotado o modo de disputa aberto, nos termos do art. 56, permitindo a apresentação de lances públicos e sucessivos, o que favorece a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

Por fim, o critério de julgamento definido será o de menor preço por lote, conforme art. 33, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de objeto integrado, cuja execução por um único contratado é tecnicamente mais adequada e economicamente mais eficiente. Tal escolha assegura a seleção

da proposta mais vantajosa, aliando economicidade, eficiência e qualidade na execução do objeto, em plena consonância com os princípios previstos no art. 5º da referida Lei.

7. QUAL O PRAZO DA GARANTIA CONTRATUAL?

Não será exigida do contratado a garantia contratual.

8. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL.

A presente contratação ainda não consta no Plano de Contratações Anual da SEHAB, contudo, será devidamente incluída antes da fase externa da licitação, em conformidade com as diretrizes de planejamento da Administração Pública. Ressalta-se que tal situação decorre da recente formalização de parceria institucional que prevê o repasse de recursos financeiros pela Prefeitura Municipal de Belém em conjunto com o Ministério das Cidades e a Caixa Econômica Federal, no âmbito das ações vinculadas ao Novo PAC, o que ensejou a necessidade superveniente de inclusão da demanda no planejamento municipal, sem prejuízo da observância dos requisitos legais aplicáveis.

9. CONTEXTUALIZAÇÃO E JUSTIFICATIVA.

A regularização fundiária urbana é uma medida fundamental para a promoção da justiça social, o desenvolvimento sustentável e a melhoria da qualidade de vida da população. A Lei Federal nº 13.465/2017, traz normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes (art. 9º).

A REURB tanto pode ser iniciada pelo poder público como também pelos beneficiários, conforme dispõe o artigo 14 da Lei:

Art. 14. Poderão requerer a Reurb:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

No caso de Belém ambas as situações estão ocorrendo, pois de ofício, o município iniciou o processo de levantamento topográfico do Bairro do Guamá para proceder sua regularização via Reurb-S (interesse social), e, também fomos selecionados com proposta do PAC – Ministério das Cidades, quanto à regularização do quantitativo de 5.000 (cinco) mil lotes na referida área, onde o município por força de Lei tem de realizar o processamento de tais pedidos.

A Lei de Reurb confere aos municípios o poder/dever de realizar o procedimento de regularização, seja REURB-S OU REURB-E, conforme dispõe a legislação:

Art. 30. Compete aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados:

I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e

III - emitir a CRF.

Ainda, a Lei de Reurb cita diversos atos que são de competência do Município:

Art. 31. Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

Art. 32. A Reurb será instaurada por decisão do Município, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei. Art. 33. Instaurada a Reurb, compete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas. (grifei)

Ocorre que, por ser uma área extensa, de grande adensamento populacional e tratando-se o procedimento de um trabalho complexo, ao menos neste primeiro núcleo, a contratação de uma empresa especializada se mostra necessária para assegurar a eficácia e a legalidade do processo.

A prestadora beneficiária, seguindo os critérios determinados por este Município, deverá realizar os levantamentos documentais, atendimento nos locais conflitantes, levantamentos topográficos específicos de cada lote a ser regularizado, bem como o preparo, ajuizamento e acompanhamento da demanda específica de núcleo urbano informal a ser regularizado, dentre outras atividades necessárias à regularização fundiária de interesse social, pautando se pela formalização estabelecida pelo Decreto Municipal 9.733 de 11 de janeiro de 2022.

A presente licitação restringe-se única e exclusivamente à prestação de serviços de regularização fundiária de interesse social - REURB-S, sendo que o fornecimento de materiais, insumos, equipamentos, metodologias, funcionários etc., necessários à sua concretização constitui caráter intrínseco do serviço.

Assim, devem estar compreendidos na composição do preço do referido serviço e não poderão ser cobrados de forma separada. Toda a despesa com emolumentos e taxas cartoriais observarão as isenções presentes na norma específica de cada instrumento a ser aplicado e, quando não houver isenção para alguma despesa obrigatória o beneficiário poderá realizar o pagamento, não descartando a possibilidade de estes restarem inclusos no valor da regularização.

O Município poderá contratar os serviços de forma integral, de acordo com o estabelecido no presente edital, de acordo com o quantitativo estipulado na Proposta do PAC – Ministério das Cidades, de 5 mil unidades, ora estabelecido.

10. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os serviços objeto da presente contratação são classificados como serviços comuns de engenharia, uma vez que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos no instrumento convocatório, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XLI, da Lei nº 14.133/2021.

A execução deverá ocorrer em estrita conformidade com as condições estabelecidas no contrato, na proposta apresentada e no cronograma físico-financeiro aprovado, assegurando a adequada realização das atividades previstas. A contratação contempla a regularização fundiária de aproximadamente 5.000 (cinco mil) lotes, correspondentes a até 5.000 famílias, situados no bairro do Guamá, no Município de Belém.

Como resultados esperados, objetiva-se a efetiva regularização dos imóveis abrangidos, com a consequente titulação dos ocupantes, observando-se a legislação vigente e os parâmetros técnicos definidos. Na hipótese de ocorrência de intercorrências durante a execução, deverão ser adotadas as medidas corretivas cabíveis, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas contratualmente, assegurando-se o cumprimento integral do objeto e a adequada satisfação do interesse público.

10.1. Especificações dos serviços e quantidades

LOTE ÚNICO						
ETAPA	AÇÃO	PRODUTO	SUB - ETAPA	UND.	VALOR UND.	TOTAL (R\$)
01. MOBILIZAÇÃO E SERVIÇOS PRELIMINARES	1.1 Pesquisa de titularidade da poligonal de intervenção	1.1 Relatório da pesquisa de titularidade		1	67.129,00	67.129,00
	1.2 Diagnóstico básico do núcleo	1.2 Relatório contendo diagnóstico prévio do núcleo e com as		1	121.012,33	121.012,33

		certidões referentes às buscas				
	1.3 Cartografia básica	1.3.1 Relatório do Levantamento Planialtimétrico Georreferenciado		2	218.656,00	437.312,00
		1.3.2 Relatórios do levantamento cadastral preliminar		2	204.347,67	408.695,33
		1.3.3 Relatórios do levantamento cadastral consolidado		3	159.764,33	479.293,00
	1.4 Notificação dos confrontantes	1.4 Relatório contendo as minutas das notificações e possíveis pedidos de impugnação		1	61.780,07	61.780,07
	1.5 Reunião de identificação das lideranças	1.5 Relatório da reunião com as lideranças		2	27.746,73	55.493,47
	1.6 Treinamento da equipe social	1.6 Relatório do treinamento da equipe social		1	16.306,33	16.306,33
	1.7 Treinamento da equipe urbanística	1.7 Relatório do treinamento equipe urbanística		1	34.740,87	34.740,87
	1.8 Mobilização dos moradores para Audiência pública	1.8 Relatório da audiência pública		1	93.756,33	93.756,33
	1.9 Assembleia com a comunidade do Guamá para apresentação e preparação para entrada em campo	1.9 Relatório da reunião de apresentação e preparação para entrada em campo		1	32.230,07	32.230,07
	1.10 Implantação do Núcleo de apoio fundiário	1.10 Relatório do Núcleo de apoio fundiário		1	1.172,16	18.754,58
						1.826.503,38
02. SERVIÇOS DE ELABORAÇÃO DOS ESTUDOS À FEITURA DO	2.1 Cadastro físico	2.1 Relatório específico que contenha planta cadastral e síntese	2.1.1	2	87.276,22	261.828,67
			2.1.2	2	87.276,22	261.828,67
			2.1.3	2	87.276,22	261.828,67
			2.1.4	2	87.276,22	261.828,67

PROJETO DE REGULARIZAÇÃ O FUNDIÁRIA		dos resultados do cadastramento físico, acompanhada da relação dos lotes e domicílios identificados				
	2.2 Cadastramento social	2.2 Relatório do cadastramento social	2.2.1	2	105.238,40	210.476,80
			2.2.2	2	149.880,06	299.760,13
			2.2.3	2	149.880,06	299.760,13
			2.2.4	2	149.880,06	299.760,13
	2.3 Coleta Documental	2.3 Relatório da Coleta documental	2.3.1	2	50.192,26	150.576,80
			2.3.2	2	50.192,26	150.576,80
			2.3.3	2	50.192,26	150.576,80
			2.3.4	2	50.192,26	150.576,80
03. PROJETO DE REGULARIZAÇÃ O FUNDIÁRIA	3.1 Estudo técnico ambiental	3.1 Relatório do estudo técnico ambiental	3.1	1	143.645,67	143.645,67
	3.2 Projeto de regularização fundiária	3.2 Relatório contendo planta impressa em escala apropriada e em meio digital, acompanhado de síntese do diagnóstico e do processo de discussão do projeto com a comunidade envolvida e memorial descritivo e justificativo.	3.2.1	1	214.887,33	214.887,33
			3.2.2	1	214.887,33	214.887,33
			3.2.3	1	214.887,33	214.887,33
			3.2.4	1	214.887,33	214.887,33
						1.003.194,9 9
04. REGISTRO DA REURB	4.1 Registro da Reurb no CRI	4.1 Relatório do processo registral e matrículas individualizadas das unidades imobiliárias e áreas públicas	4.1.1	2	23.750,60	71.251,80
			4.1.2	2	33.214,49	99.643,47
			4.1.3	2	33.214,49	99.643,47
			4.1.4	2	33.214,49	99.643,77
	4.2 Mobilização para entrega dos títulos	4.2 Relatório de mobilização de entrega dos títulos	4.2.1	2	42.442,57	84.885,13
			4.2.2	2	42.442,57	84.885,13
			4.2.3	2	42.442,57	84.885,13
			4.2.4	2	42.442,57	84.885,13
	4.3 Reunião para entrega das matrículas individualizadas	4.3 Relatório do evento de entrega das matrículas individualizadas aos moradores e contendo	4.3.1	2	30.425,90	60.851,80
			4.3.2	2	30.425,90	60.851,80
			4.3.3	2	30.425,90	60.851,80
					20.261,71	60.785,14

	para os moradores da poligonal no bairro do Guamá e contendo a CRF	a CRF protocolada junto ao cartório.	4.3.4	2		
						892.278,13
Valor estimado						R\$ 6.542.140,7 2

A contratada deverá observar rigorosamente todas as normas ambientais e de segurança do trabalho aplicáveis à execução do objeto, responsabilizando-se integralmente por eventuais danos decorrentes do descumprimento dessas obrigações, inclusive quanto à adoção de medidas preventivas e corretivas necessárias.

A relação contratual decorrente desta contratação não implicará, em qualquer hipótese, vínculo trabalhista entre a Administração Pública e os empregados, prepostos ou terceiros vinculados à contratada, cabendo exclusivamente a esta a responsabilidade por todas as obrigações de natureza trabalhista, previdenciária, fiscal e civil decorrentes da execução dos serviços.

As especificações técnicas estabelecidas neste instrumento foram definidas com base em critérios usuais de mercado, observando padrões amplamente adotados no setor, de modo a assegurar a qualidade da execução, a compatibilidade com as práticas profissionais vigentes e a adequada competitividade no certame.

10.2. Metodologia Proposta e módulos a serem executados.

A metodologia proposta envolve as seguintes etapas:

a. Etapa 01: Mobilização e serviços preliminares

A etapa 01 contará com ações para a coleta de informações cartográficas, urbanísticas, sociais e jurídicas necessárias para o objetivo de instaurar a REURB. Dessa maneira, a primeira atividade será a produção da cartografia básica georreferenciada preliminar da poligonal que produzirá a primeira “foto” da comunidade. Em seguida, será feito o levantamento sociourbanístico, uma atividade mista entre um cadastro físico e social (sem coleta de documentos) para os imóveis e famílias.

b. Etapa 02: Serviços de elaboração dos estudos à feitura do projeto de regularização fundiária

A etapa 02 contará com a elaboração e ou atualização de cadastro físico dos imóveis existentes na área objeto de intervenção, a partir do Boletim de Informações Cadastrais – BIC; com a realização do cadastramento social das famílias beneficiárias integrantes da área de intervenção; com a coleta documental das famílias que deverão entregar os documentos pessoais e comprobatórios.

c. Etapa 03: Projeto de regularização fundiária

A etapa 03 contará com o estudo técnico ambiental, que compõe parte do material integrante do PRF e é também um dos produtos necessários para obtenção da aprovação urbanística e ambiental e o projeto de urbanístico de regularização fundiária.

d. Etapa 04: Registro da REURB.

Essa etapa compreende, portanto, o cadastramento dos beneficiários e a elaboração de documentos técnicos, administrativos e jurídicos para a regularização judicial ou extrajudicial da situação de posse/propriedade dos imóveis, tais como edição de atos, elaboração de termos, contratos ou requerimentos administrativos, elaboração de petições iniciais, expedição de títulos e entrega aos beneficiários finais, com o correspondente registro do parcelamento do solo e dos direitos reais.

11. COMO SE OBTVEU O QUANTITATIVO ESTIMADO

O quantitativo estimado de 5.000 (cinco mil) unidades imobiliárias foi definido com base em demanda previamente identificada no bairro do Guamá, no Município de Belém, considerando-se a extensão da poligonal de intervenção e o adensamento populacional da área. Tal quantitativo decorre, ainda, de compromisso institucional firmado pelo Município no âmbito do Novo PAC, em parceria com o Ministério das Cidades e a Caixa Econômica Federal, que estabeleceu a meta de regularização fundiária desse universo de unidades.

Adicionalmente, o dimensionamento foi subsidiado por levantamentos técnicos preliminares realizados com o apoio da Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém, bem como pela análise de cadastros existentes e das informações territoriais disponíveis, o que permitiu aferir, com grau adequado de precisão, o número de famílias potencialmente beneficiárias da política pública a ser implementada.

12. MEIOS USADOS NA PESQUISA.

O valor estimado dos serviços foi obtido por meio de pesquisa de mercado realizada com fornecedores especializados no segmento de regularização fundiária urbana, cujos resultados foram consolidados em Mapa de Preços elaborado pela Comissão Permanente de Licitação. Para definição do valor de referência, foram analisadas propostas comerciais de empresas do setor, adotando-se metodologia de aferição compatível com os parâmetros de mercado, de modo a refletir preços praticados e evitar distorções.

Como subsídio adicional à formação do orçamento estimado, foram considerados dados constantes de contratações anteriores e estudos técnicos relacionados à matéria, especialmente aqueles constantes dos processos administrativos GDOC nº 125/2021 e nº 46/2023, os quais forneceram parâmetros comparativos relevantes quanto a custos, escopo e metodologias adotadas em contratações similares.

Esse conjunto de informações permitiu assegurar que o valor estimado se encontra devidamente fundamentado sob os aspectos técnico e econômico, apresentando compatibilidade com as condições de mercado e atendendo aos princípios da economicidade e da eficiência, em consonância com o art. 23 da Lei nº 14.133/2021.

13. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS.

O projeto de regularização fundiária urbana (PRF) é um trabalho multidisciplinar e de elevada complexidade e responsabilidade técnicas. Por isso, é fundamental assegurar que os prestadores de serviço tenham, em seu quadro de pessoal, os profissionais mínimos necessários para a elaboração dos estudos técnicos obrigatórios que deverão compor o PRF. Ao mesmo tempo, a elaboração, o processamento e a aprovação de um projeto de regularização fundiária é um processo inevitavelmente moroso.

Recomenda-se que os requisitos essenciais, na licitação que se propõe, digam respeito à qualificação técnica e econômico-financeira dos prestadores de serviço, sem prejuízo de uma adequada habilitação jurídica.

Quanto à qualificação Técnica, deve-se buscar um equilíbrio que assegure a qualidade mínima demandada sem, contudo, restringir excessiva e desnecessariamente a desejável competitividade do mercado. Para atingir esse equilíbrio, sugere-se que a ênfase seja dada à qualificação da equipe técnica, garantindo que seja qualificada e multidisciplinar, e não da pessoa jurídica em si.

Sugerimos que isso pode ser obtido exigindo-se que a licitante comprove possuir parcerias ou ter em seu quadro técnico os seguintes profissionais, devidamente inscritos em seus respectivos órgãos de classe: a) Arquiteto Urbanista e/ou Engenheiro Civil; b). Advogado; c) Profissional

legalmente habilitado para elaboração de estudo técnico ambiental; d) Profissional legalmente habilitado para elaboração de estudo técnico de situação de risco.

Propõe-se que a comprovação de possuir no quadro técnico os profissionais referidos possam ser realizados mediante a apresentação de qualquer documento idôneo e juridicamente válido que comprove estar o profissional à disponibilidade da empresa, não se restringindo à hipótese de vínculo celetista. Igualmente devem ser aceitos contratos de parceria, pré-contratos, etc.

Além disso, para minimizar o risco de golpes, fraudes e inexperiência, recomenda-se a exigência de que a pessoa jurídica habilitada indique, como condição prévia à apreciação de qualquer requerimento de REURB por ela submetido, um profissional de nível superior e com experiência comprovada em regularização fundiária urbana para ser o seu Coordenador e responsável geral pelos seus processos perante o Município. A qualificação desse profissional deverá ser comprovada mediante a apresentação de pelo menos um dos seguintes documentos:

- Certificado ou diploma em curso de pós-graduação ou especialização emitidos por instituições de ensino credenciadas pelo MEC, ou subscrito por instituições reconhecidas pelos respectivos órgãos de classe, em nome do profissional, na área de regularização fundiária ou correlata;
- Certidão ou atestado de capacidade técnica, expedido por pessoa jurídica de direito público ou privado, em nome do profissional, que comprove a sua participação (execução ou coordenação) do profissional a que se referir ao menos um projeto de regularização fundiária aprovado, para qual tenha sido emitida a respectiva Certidão de Regularização Fundiária (CRF) pelo órgão competente.

Quanto à Qualificação Econômico-Financeira, é essencial exigir certidões negativas de falência, concordata, recuperação judicial e recuperação extrajudicial, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica habilitada.

14. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE.

- a) Efetuar o devido pagamento à CONTRATADA, nos termos do presente instrumento;
- b) Dar à CONTRATADA as condições necessárias à regular execução do contrato;
- c) Determinar as providências necessárias quando a prestação dos serviços deste objeto não observar a forma estipulada no edital e no presente contrato, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis, quando for o caso;
- d) Designar servidor pertencente ao quadro da CONTRATANTE, para ser responsável pelo acompanhamento e fiscalização da execução do objeto do presente contrato;

- e) Cumprir todas as demais cláusulas do contrato a ser firmado.

15. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA.

- f) Fornecer o objeto de acordo com as especificações, quantidade e prazos do edital e do presente contrato, bem como nos termos da sua proposta;
- g) Responsabilizar-se por todos os ônus e tributos, emolumentos, honorários ou despesas incidentes sobre o objeto contratados, bem como por cumprir todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias e acidentárias relativas aos funcionários que empregar para a execução do objeto, inclusive as decorrentes de convenções, acordos ou dissídios coletivos;
- h) Manter durante a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, apresentando, mensalmente, cópia das guias de recolhimento das contribuições para o FGTS e o INSS relativas aos empregados alocados para a execução do contrato, bem como da certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT);
- i) Cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;
- j) Zelar pelo cumprimento, por parte de seus empregados, das normas do Ministério do Trabalho, cabendo à CONTRATADA o fornecimento de equipamentos de proteção individual (EPI);
- k) Responsabilizar-se por todos os danos causados por seus funcionários à CONTRATANTE e/ou terceiros, decorrentes de culpa ou dolo, devidamente apurados mediante processo administrativo, quando da execução do objeto contratado;
- l) Reparar e/ou corrigir, às suas expensas, o fornecimento em que se verificar vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução do objeto em desacordo com o pactuado;
- m) Executar as obrigações assumidas no presente contrato por seus próprios meios, não sendo admitida a subcontratação não prevista em edital e no presente contrato.
- n) Providenciar no máximo em até 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da comunicação, nova execução ou retificação dos serviços que apresentarem defeito/vício, ou não apresentarem o resultado que dele se espera;
- o) Promover a execução da regularização fundiária em plena conformidade à Lei 13.465/2017 e legislação regulamentar que se aplique à matéria.

16. LEVANTAMENTO DAS NECESSIDADES.

O levantamento das necessidades decorre, inicialmente, da obrigação legal do Município de processar e conduzir os procedimentos de Regularização Fundiária Urbana (REURB), nos termos

da Lei nº 13.465/2017, especialmente considerando que os processos atualmente protocolados representam as primeiras iniciativas estruturadas de regularização fundiária no âmbito municipal.

Além do dever de dar regular prosseguimento aos processos existentes, identificou-se a necessidade de estruturação e fortalecimento da capacidade institucional, com vistas não apenas ao atendimento das demandas atuais, mas também à adequada condução de futuros processos de regularização. Nesse contexto, evidencia-se a necessidade de capacitação técnica dos servidores, bem como de apoio especializado para execução de atividades complexas, tais como a identificação de áreas passíveis de regularização, análise de documentação fundiária, verificação de conflitos possessórios e avaliação das condições socioeconômicas dos ocupantes.

Ressalta-se que tais atividades demandam atuação integrada e multidisciplinar, envolvendo aspectos técnicos, jurídicos e sociais, sendo realizadas em articulação com a Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém, o que reforça a necessidade de suporte técnico especializado para assegurar a eficiência, a legalidade e a efetividade das ações de regularização fundiária no Município.

17. RESULTADOS PRETENDIDOS.

Com a presente contratação, pretende-se assegurar a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, garantindo a observância dos princípios da isonomia, da competitividade, da economicidade e da eficiência, evitando-se a contratação com sobrepreço, preços inexequíveis ou riscos de superfaturamento na execução contratual.

Do ponto de vista finalístico, objetiva-se a regularização fundiária de aproximadamente 5.000 (cinco mil) unidades imobiliárias, com a consequente titulação dos ocupantes, promovendo a segurança jurídica da posse, a inclusão social e a melhoria das condições urbanísticas da área atendida, em conformidade com a legislação vigente.

Espera-se, ainda, que a execução contratual observe boas práticas de sustentabilidade, contribuindo para o uso racional dos recursos, a mitigação de impactos ambientais e a adoção de soluções tecnicamente adequadas e socialmente responsáveis. Na ocorrência de eventuais intercorrências durante a execução, deverão ser adotadas as medidas corretivas cabíveis, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas contratualmente, assegurando-se o cumprimento integral do objeto e a efetividade dos resultados esperados.

18. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO.

Para a contratação pretendida não haverá necessidade de providências prévias no âmbito da Administração. Entretanto, o(a) fiscal do contrato deve ter ciência do que aborda o art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021.

19. DO ORÇAMENTO ESTIMADO.

O orçamento estimado para a contratação da empresa de assessoria técnica é de R\$ 6.542.140,72 (seis milhões, quinhentos e quarenta e dois mil, cento e quarenta reais e setenta e dois centavos), para a regularização fundiária do quantitativo de 5.000 (cinco mil) lotes (correspondendo a até 5.000 famílias), incluindo todas as despesas previstas no escopo de serviços.

20. A CONTRATAÇÃO POSSUI VIABILIDADE TÉCNICA, SOCIOECONÔMICA E AMBIENTAL?

SIM. À luz das análises realizadas neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação apresenta viabilidade técnica, socioeconômica e ambiental, estando devidamente alinhada ao interesse público e às diretrizes de planejamento da Administração.

Sob o aspecto técnico, a viabilidade decorre da clara definição do objeto, da existência de metodologias consolidadas para execução da Regularização Fundiária Urbana (REURB) e da possibilidade de especificação objetiva dos serviços no Termo de Referência. A complexidade multidisciplinar do objeto, que envolve atividades técnicas, sociais, jurídicas e urbanísticas, exige a atuação de equipe especializada, o que justifica a contratação de empresa com capacidade operacional comprovada. Ademais, o escopo encontra-se devidamente estruturado em etapas sequenciais e integradas, permitindo adequado planejamento, acompanhamento e fiscalização da execução contratual.

No que se refere ao aspecto socioeconômico, a contratação revela-se altamente relevante, pois viabiliza a regularização fundiária de aproximadamente 5.000 (cinco mil) unidades imobiliárias, promovendo a segurança jurídica da posse, a inclusão social e o acesso da população beneficiária a políticas públicas essenciais. A titulação dos imóveis contribui diretamente para a valorização patrimonial, o fortalecimento da cidadania e a melhoria das condições de vida das famílias atendidas, além de fomentar o desenvolvimento urbano ordenado e sustentável. Destaca-se, ainda, que a iniciativa está vinculada a compromisso institucional firmado no âmbito do Novo PAC, em parceria com o Ministério das Cidades e a Caixa Econômica Federal, o que reforça sua relevância estratégica e viabilidade financeira.

Sob a ótica ambiental, a contratação também se mostra viável, uma vez que a regularização fundiária urbana pressupõe a integração de aspectos urbanísticos e ambientais, contribuindo para

a ordenação do uso e ocupação do solo, a mitigação de riscos socioambientais e a promoção de soluções sustentáveis para áreas urbanas consolidadas. A execução dos serviços deverá observar integralmente a legislação ambiental aplicável, bem como as normas técnicas pertinentes, garantindo a compatibilização entre o desenvolvimento urbano e a preservação ambiental. Além disso, a adoção de boas práticas de sustentabilidade na execução contratual contribuirá para a racionalização do uso de recursos e redução de impactos ambientais.

Diante do exposto, verifica-se que a contratação é plenamente viável sob os aspectos analisados, constituindo medida adequada e necessária para a implementação da política pública de regularização fundiária no Município, servindo este Estudo Técnico Preliminar como base para a condução dos procedimentos licitatórios, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

Belém/PA, 20 de maio de 2026.

MAYRA SOUZA DO NASCIMENTO VILAS BOAS

Diretoria do Departamento de Programas e Projetos Habitacionais
DPPH/ SEHAB/PMB

☒ **Demanda Autorizada**

☐ **Demanda Não Autorizada**

LUCAS LAZERA GUIMARÃES MESCOUTO

Secretário Municipal de Habitação, em exercício
SEHAB/PMB