



**ÓRGÃO: SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, VIAÇÃO E
INFRAESTRUTURA**

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº.409/2025
DATA DE ELABORAÇÃO: 04/12/2025

• **Observações Iniciais:**

Conforme disposto na Lei Federal nº. 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº. 042/2024, as contratações públicas devem ser precedidas de Estudos Técnicos Preliminares (ETP's).

A elaboração dos estudos técnicos preliminares constitui a primeira etapa do planejamento de uma contratação (planejamento preliminar) e tem como objetivo assegurar a viabilidade técnica e econômica da contratação e embasar o termo de referência/projeto básico/plano de trabalho, que somente será elaborado se a contratação for considerada viável.

Objetivando subsidiar a elaboração do ETP é importante examinar os normativos (normas, regras, preceitos e legislações) que disciplinam os materiais/equipamentos/serviços a serem contratados, de acordo com a sua natureza, além de analisar as contratações anteriores do mesmo objeto, a fim de identificar as inconsistências ocorridas nas fases de planejamento da contratação, seleção do fornecedor e execução do objeto.

1- DESCRIÇÃO DO OBJETO:

Esse Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo viabilizar a realização para contratação de empresa especializada para a execução dos serviços de REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – Reurb, na sede do Município de Benevides, para a execução de 665 lotes , compreendendo os serviços de cadastros socioeconômicos dos moradores dos imóveis, com a respectiva coleta de documentos, levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado e desenvolvimento do trabalho de mobilização e sensibilização com a comunidade, a fim de promover a regularização fundiária de imóveis irregulares, oportunizando a importante parcela da população de Benevides à obtenção de título de propriedade sobre o imóvel em que habita.

2- CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO:

Trata-se da contratação de empresa especializada para a execução dos serviços de REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – Reurb, no Município de Benevides.



3- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

As unidades imobiliárias abrangidas por este estudo situam-se na área urbana informal e consolidada da localidade de São Bartolomeu. A ausência do título formal de propriedade expõe a população local à insegurança jurídica cadastral, inviabiliza o acesso a linhas de crédito habitacional, limita os investimentos públicos em infraestrutura e consolida cenários de vulnerabilidade social.

A contratação justifica-se pela necessidade de promover a ordenação territorial, a garantia do direito social à moradia e o desenvolvimento socioeconômico da comunidade de São Bartolomeu, em alinhamento com a Lei Federal nº 13.465/2017 e diretrizes do Ministério das Cidades / Novo PAC.

Justificativa do Critério de Julgamento:

Adota-se o critério de julgamento por Menor Preço Global/Por Lote em razão da interdependência técnica entre as etapas de levantamento cadastral, elaboração de projetos e registro cartorial. A execução integrada por uma única contratada assegura a padronização metrológica das plantas, continuidade na instrução dos processos socioeconômicos e responsabilidade técnica unificada frente ao Cartório de Imóveis e órgãos ambientais, atendendo aos princípios da eficiência e da economia processual (Art. 5º da Lei nº 14.133/2021).

4- LEVANTAMENTO DE MERCADO:

O levantamento de mercado desempenha um papel crucial na elaboração de contratações de obras públicas, sendo regido por legislações específicas que visam garantir a eficiência, a transparência e a economicidade dos recursos públicos. Dentre as principais leis aplicadas, destaca-se a Lei nº 14.133/2021. A pesquisa de preços, no âmbito das compras e contratações públicas, refere-se à estimativa de custo levantada pela Administração para o objeto pretendido, visando dois principais objetivos :

- Avaliar a disponibilidade de recursos orçamentários para a aquisição/contratação;
- Subsidiar o processo de aquisição/contratação, estabelecendo parâmetros de análise, julgamento e aceitação das propostas ofertadas.

O orçamento foi realizado através de pesquisa direta com 3 (três) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação. Esses fornecedores realizam serviços similares aos do objeto.

5- ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS:

Na tabela abaixo encontram-se as demandas a serem adquiridas:

ETAPA	AÇÃO	PRODUTO	R\$/PRODUTO	QUANT.	R\$/ETAPA	%
-------	------	---------	-------------	--------	-----------	---



01. MOBILIZAÇÃO E SERVIÇOS PRELIMINARES	1.1 Pesquisa de titularidade da poligonal de intervenção	1.1.1 Relatório da pesquisa de titularidade	10.000,00	01	216.631,00	21,45%
	1.2 Notificação dos confrontantes	1.2.1 Relatório contendo as minutas das notificações e possíveis pedidos de impugnação	14.000,00	01		
	1.3 Diagnóstico básico do núcleo	1.3.1 Relatório contendo diagnóstico prévio do núcleo e com as certidões referentes às buscas	14.000,00	01		
	1.4 Cartografia básica	1.4.1 Relatório e Cartografia básica georreferenciada preliminar da poligonal	47.437,00	01		
		1.4.2 Relatório do levantamento cadastral preliminar	47.437,00	01		
		1.4.3 Relatório do levantamento cadastral consolidado	47.437,00	01		
	1.5 Treinamento da equipe social	1.5.1 Relatório do treinamento da equipe social	10.000,00	01		
	1.6 Treinamento da equipe urbanística	1.6.1 Treinamento da equipe urbanística	10.000,00	01		
02. SERVIÇOS DE ELABORAÇÃO DOS ESTUDOS À FEITURA DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	1.7 Implantação do Núcleo de apoio fundiário	1.7.1 Relatório de implantação do núcleo de apoio fundiário	8.160,00	02	289.915,00	28,70%
	2.1 Cadastro físico	2.1.1 Relatório específico que contenha planta cadastral e síntese dos resultados do cadastramento físico, acompanhada da relação dos lotes e domicílios identificados	46.550,00	02		
	2.2 Cadastramento social	2.2.1 Relatório do cadastramento social	54.467,50	02		
	2.3 Coleta documental	2.3.1 Relatório de coleta documental	43.940,00	02		



03. PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	3.1 Estudo das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental do NUIC	3.1.1 Relatório indicativo com o diagnóstico das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental	30.000,00	01	342.029,00	33,86%
	3.2 Estudo técnico de habitabilidade	3.2.1 Estudo técnico de habitabilidade dos imóveis em desconformidade com os parâmetros mínimos para regularização fundiária	19.000,00	01		
	3.3 Projeto de regularização fundiária	3.3.1 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.	271.985,00	01		
	3.4 Estudo técnico ambiental	3.4.1 Relatório de Estudo técnico ambiental	21.044,00	01		
04. REGISTRO DA REURB	4.1 Reunião de identificação de lideranças	4.1 Reunião de identificação de lideranças	15.360,00	01	161.425,00	15,98%
	4.2 Mobilização dos moradores para assembleia geral	4.2 Mobilização dos moradores para assembleia geral	29.925,00	01		
	4.3 Assembleia com a comunidade para apresentação e preparação para entrada em campo	4.3 Assembleia com a comunidade para apresentação e preparação para entrada em campo	17.000,00	02		
	4.4 Registro da Reurb no CRI	4.4 Relatório do processo registral e matrículas individualizadas das unidades imobiliárias e áreas públicas	10.000,00	02		



4.5 Mobilização para entrega dos títulos	4.5 Relatório de mobilização de entrega dos títulos	12.000,00	02		
4.6 Reunião para entrega das matrículas individualizadas para os moradores da poligonal	4.6 Relatório do evento de entrega das matrículas individualizadas aos moradores e contendo a CRF protocolada junto ao cartório.	19.070,00	02		
TOTAL				1.010.000,00	100,00%

6- ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

Estima-se que a contratação terá um valor de R\$ 1.010.000,00 (um milhão, dez mil reais).

7- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

Os serviços serão realizados no Distrito de Murinin, para a execução de 665 lotes, compreendendo os serviços de cadastros socioeconômicos dos moradores dos imóveis, com a respectiva coleta de documentos, levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado e desenvolvimento do trabalho de mobilização e sensibilização com a comunidade, a fim de promover a regularização fundiária de imóveis irregulares, oportunizando a importante parcela da população de Benevides à obtenção de título de propriedade sobre o imóvel em que habita.

8- JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

O não parcelamento da solução da contratação é mais satisfatório do ponto de vista de eficiência técnica, por manter a qualidade da execução do objeto, haja vista que o gerenciamento e monitoramento do andamento dos serviços permanecem o tempo todo a cargo de um mesmo administrador, ressaltando que oferece, também, um maior nível de controle pela Administração na execução dos serviços, cumprimento de cronograma e observância de prazos com a concentração da responsabilidade do contrato e garantia dos resultados em uma só pessoa.

9 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

Não se verifica contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

10- ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO:



A contratação está em consonância com o Plano Plurianual para o quadriênio 2022 A 2025. LEI No 1.310, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2021, Publicado no portal da transparência do Município de Benevides:

Órgão: 07 – Sec. Mun. Obras, Viação e Infraestrutura.
Unidade: 0707 – Sec. Mun. Obras, Viação e Infraestrutura.
Função: 15 451 0086 2.128 – Regularização Fundiária.
Subfunção: 15 451 – Infra Estrutura Urbana
Programa: 0086– Regularização de Terras
Atividade: 15 451 0086 2.128 – Regularização Fundiária.
Natureza da despesa: 3.3.90.39.00 – Outros serv. de terc. pessoa jurídica

11- RESULTADOS PRETENDIDOS:

Visa a **contratação de serviços especializados para a execução dos serviços de REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – Reurb, na sede do Município de Benevides.**

12- PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO:

A Administração tomará as seguintes providências previamente ao contrato:

- Definições dos servidores que farão parte da equipe de fiscalização e gestão contratual;
- Capacitação dos fiscais e gestores a respeito do tema objeto da contratação;
- Acompanhamento rigoroso das ações previstas nos projetos apresentados para a realização das adequações e melhorias no objeto a ser contratado.

13- DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE (CONCLUSÃO):

Em face do exposto acima, conclui-se pela **viabilidade da contratação.**

14 - LOCAL, DATA E RESPONSÁVEIS:

Benevides/PA, 05 de dezembro de 2025.


Wellington Guedes Figueiredo
Chefe de Divisão de
Demarcação e Titulação de Terras
SEMOVI
Matr. 109085

WELINGTON GUEDES FIGUEIREDO
Chefe da Divisão e Demarcação e Titulação de Terras
Matrícula 109085
SEMOVI/PMB