

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

O presente documento visa realizar processo licitatório para **PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB), A SER EXECUTADA NA MODALIDADE DE INTERESSE SOCIAL (REURB-S), VISANDO A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE APROXIMADAMENTE 996 (NOVECIENTOS E NOVENTA E SEIS) LOTES DO BAIRRO FONTE BOA, NO MUNICÍPIO DE CASTANHAL-PA.**

Referente ao Processo Administrativo autuado sob o nº 0505005/2025 – SEPLAGE.

1.OBSERVAÇÕES GERAIS:

1.1-DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA E DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

Na futura licitação, a fase de habilitação sucederá as fases de apresentação de propostas e lances e de julgamento conforme a Nova Lei de Licitações e Contratos-NLLC.

2. ORGÃOS PARTICIPANTES:

2.1 Órgãos:

2.1.1- Órgão: SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - CASTANHAL

3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Decreto Municipal nº 017/2024 e Lei Federal 14.133/2021.

Este documento busca centralizar e justificar informações referente ao planejamento da licitação em questão. Ao longo deste estudo será abordado pontos pertinentes à tramitação e soluções que sejam vantajosas a administração.

3.1 NATUREZA DOS SERVIÇOS:

A Regularização Fundiária é, em essência, um procedimento jurídico, urbanístico, ambiental e social, voltado à integração de assentamentos irregulares ao ordenamento territorial urbano e rural. Seu objetivo central é garantir o direito à moradia digna, assegurar a função social da propriedade e promover a inclusão social, conferindo segurança jurídica à posse e favorecendo a integração dos núcleos informais à cidade formal.

Nos termos da Lei nº 13.465/2017, a regularização fundiária compreende um conjunto de ações multidisciplinares, que envolvem levantamentos técnicos, análises jurídicas, diagnósticos socioeconômicos, estudos ambientais, elaboração de projetos urbanísticos, participação comunitária e emissão de títulos de propriedade. Trata-se, portanto, de um **serviço de caráter predominantemente intelectual**, que exige a atuação articulada de profissionais de diferentes áreas do conhecimento.

Embora a regularização fundiária não se enquadre, em sua essência, como obra de engenharia, é comum que, em determinadas etapas do processo, sejam necessários serviços de engenharia. Entre eles destacam-se os levantamentos topográficos e georreferenciados, a elaboração de projetos de infraestrutura urbana (sistemas viários, drenagem, saneamento básico, iluminação pública, entre outros), além da execução de obras complementares de urbanização, quando indispensáveis à efetiva consolidação da regularização. Assim, pode-se afirmar que, **ainda que o objeto principal seja de natureza intelectual e multidisciplinar, o processo pode demandar serviços e até obras de engenharia como etapas acessórias.**

No âmbito da Lei nº 14.133/2021, a regularização fundiária se enquadra como **serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual**, nos termos do art. 6º, inciso XVIII. Todavia, a depender do escopo definido, podem estar presentes serviços de engenharia (art. 6º, XXI) ou até mesmo obras de engenharia (art. 6º, XV), quando houver a necessidade de implantação de infraestrutura física. Nesse contexto, o enquadramento jurídico deve considerar o núcleo do objeto contratado, distinguindo a natureza principal das etapas complementares.

Ademais, a **regularização fundiária deve ser enquadrada como serviço não contínuo contratado por escopo**, uma vez que se refere a um conjunto de atividades multidisciplinares que resultam em **produtos finais determinados**, tais como relatórios, diagnósticos, projetos e títulos de propriedade. O objeto do contrato normalmente está vinculado à **entrega de um resultado específico**, o que significa que sua execução não possui caráter permanente ou ininterrupto. Portanto, trata-se de uma contratação por escopo, cuja obrigação contratual se encerra com a conclusão e entrega dos produtos pactuados, marcando o término do processo de regularização.

4. PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

A elaboração do Plano Anual de Contratações tem como objetivo alinhar as propostas de aquisições das secretarias e ordenadores de despesas às reais necessidades, além de identificar oportunidades de economia e melhoria nos processos de trabalho. O plano de contratações fortalece a governança e a gestão das aplicações dos recursos públicos, atendendo aos princípios da transparência e da prestação de contas, permitindo mitigar riscos relativos ao processo de compras.

O plano anual de contratação está sendo elaborado no decorrer do ano de 2025, para o ano de 2026.

5. MOTIVAÇÃO/OBJETIVO

Para efeito de esclarecimentos e justificativa de contratação e descrição da real necessidade, considerando o interesse público, *inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021*.

A presente contratação tem por finalidade a execução da Regularização Fundiária no Bairro Fonte Boa, no Município de Castanhal/PA, no âmbito do Novo PAC 2023 – Eixo Cidades Sustentáveis e Resilientes – Modalidade Periferia Viva – Regularização Fundiária, em atendimento ao Termo de Compromisso nº 966544/2024, firmado entre o Ministério das Cidades, representado pela Caixa Econômica Federal, e o Município de Castanhal.

O objeto tem como objetivo assegurar a função social da propriedade por meio da regularização fundiária das unidades imobiliárias ocupadas por famílias de baixa renda no Bairro Fonte Boa, com área total de 143,93 hectares, garantindo o direito à moradia legal em conformidade com a Constituição Federal, o Estatuto da Cidade, a Lei Federal nº 13.465/2017, o Decreto Federal nº 9.310/2018 e a Lei Municipal nº 771/2021. A iniciativa integra o Novo PAC – Eixo Cidades Sustentáveis e Resilientes, e tem como foco atender 996 famílias residentes na área de intervenção, promovendo a conscientização da comunidade sobre a importância da regularização e incentivando sua participação ativa no processo.

Os objetivos específicos estão associados à melhoria do ambiente urbano e ao resgate da cidadania da população local, à regularização jurídica, urbanística e edilícia da posse e/ou propriedade dos imóveis, bem como à implementação de arranjos institucionais intersetoriais que possibilitem a execução, monitoramento e sistematização do plano de regularização. Dessa forma, a Prefeitura de Castanhal reafirma sua política de desenvolvimento urbano inclusivo e sustentável, alinhada às diretrizes nacionais de habitação e de ordenamento territorial.

5.1. RESULTADO ESPERADO

A contratação visa à regularização de núcleos urbanos irregulares e à titulação de seus ocupantes, promovendo resultados significativos para o desenvolvimento urbano e social do município. Por meio da formalização da posse e da inserção dessas áreas na legalidade, assegura-se o direito social à moradia, contribuindo para a dignidade das famílias beneficiadas e para a efetivação da cidadania. Além disso, a iniciativa fomenta o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana, permitindo a integração dessas áreas ao planejamento urbano e à prestação de serviços públicos. Outro resultado relevante é a promoção de um meio ambiente ecologicamente equilibrado, uma vez que a regularização fundiária está condicionada à observância dos parâmetros urbanísticos e ambientais, evitando a ocupação desordenada e estimulando a recuperação de áreas degradadas. Trata-se, portanto, de uma ação estruturante, que fortalece o ordenamento territorial, a justiça social e a sustentabilidade.

6. ESTIMATIVA DE QUANTIDADE

6.1 As quantidades e etapas foram mensuradas considerando-se os dados e informações técnicas no **Manual de Instruções Para Apresentações de Propostas - Ações 00SW: Apoio à Regularização Fundiária em Áreas Urbanas – Programa 2220: Moradia Digna**, em anexo ao processo.

A **primeira etapa** consiste na mobilização e preparação inicial, que envolve ações de trabalho social com a comunidade, sensibilizando e informando os moradores sobre o processo. Nessa fase, são realizados diagnósticos preliminares do núcleo urbano informal, com identificação de informações jurídicas, urbanísticas e sociais, além da elaboração da cartografia básica da área, mediante levantamento topográfico ou uso de imagens aéreas. Também é feita a notificação dos confrontantes, conforme previsto em lei, para garantir a transparência do processo e a participação de todos os interessados.

Na **segunda etapa**, inicia-se a elaboração dos estudos técnicos, fundamentais para embasar a proposta de regularização. Inclui-se aqui o cadastro físico dos imóveis, com a individualização dos lotes e edificações, a realização de estudos ambientais e de risco, bem como a análise das condições de habitabilidade e infraestrutura existentes. Esses documentos técnicos são indispensáveis para verificar a viabilidade da regularização e apontar eventuais áreas que não possam ser regularizadas, como as sujeitas a riscos não mitigáveis.

A **terceira etapa** corresponde à formulação do Projeto de Regularização Fundiária, que contempla o projeto urbanístico da área, a definição das soluções ambientais, urbanísticas e jurídicas, além do cadastro social das famílias beneficiárias. Também são elaborados os projetos de obras e serviços de infraestrutura essencial, quando necessários, abrangendo sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e drenagem. Este projeto, acompanhado de memoriais descritivos, cronogramas e termos de compromisso, deve ser submetido ao Município ou Distrito Federal para análise e aprovação.

A **quarta e última etapa** refere-se ao registro imobiliário, que garante a segurança jurídica aos ocupantes. Nessa fase, o projeto aprovado é protocolado no Cartório de Registro de Imóveis, resultando na abertura de matrícula para a gleba e na individualização dos lotes. É emitida a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), que reúne o projeto aprovado, os compromissos firmados e a relação de beneficiários com os respectivos direitos reais constituídos. A partir desse registro, as famílias passam a ter a titulação formal de seus imóveis, consolidando o direito à moradia digna e à cidadania plena.

6.2 Planilha com as etapas e seus respectivos serviços e quantidades para execução do Objeto:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE
1	ETAPA I – SERVIÇOS INICIAIS		
1.1	Relatório de Mobilização Comunitária Inicial - Trabalho Social	UN	1,0
1.2	Relatório de Diagnóstico Básico do Núcleo Urbano	UN	1,0
1.3	Relatório de Pesquisa Cartorária	UN	1,0
1.4	Relatório de Produção da Cartografia Básica	UN	1,0
1.5	Relatório de Notificação dos confrontantes	UN	1,0
1.6	Relatório de Acompanhamento Mensal da Regularização Fundiária (Mês 01)	UN	1,0
1.7	Relatório de Acompanhamento Mensal da Regularização Fundiária (Mês 02)	UN	1,0
1.8	Relatório de Acompanhamento Mensal da Regularização Fundiária (Mês 03)	UN	1,0
1.9	Relatório de Acompanhamento Mensal da Regularização Fundiária (Mês 04)	UN	1,0
2	ETAPA II – ELABORAÇÕES DE ESTUDOS		
2.1	Relatório de Cadastro Físico e Selagem	UN	1,0
2.2	Relatório de Estudo Técnico Ambiental	UN	1,0
2.3	Relatório de Estudo de Áreas de Riscos	UN	1,0
2.4	Relatório de Trabalho Social - Temática Lixo Descarte Consciente	UN	1,0

2.5	Relatório de Acompanhamento Mensal da Regularização Fundiária (Mês 05)	UN	1,0
2.6	Relatório de Acompanhamento Mensal da Regularização Fundiária (Mês 06)	UN	1,0
2.7	Relatório de Acompanhamento Mensal da Regularização Fundiária (Mês 07)	UN	1,0
3	ETAPA III – ELABORAÇÕES DOS PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA		
3.1	Relatório e Projeto de Regularização Fundiária	UN	1,0
3.2	Relatório de Cadastro Social	UN	1,0
3.3	Relatório e Projetos de Obras e Serviços de Infraestrutura Essencial	UN	1,0
3.4	Relatório de Trabalho Social - Temática Cidadania	UN	1,0
3.5	Relatório de Acompanhamento Mensal da Regularização Fundiária (Mês 08)	UN	1,0
3.6	Relatório de Acompanhamento Mensal da Regularização Fundiária (Mês 09)	UN	1,0
3.7	Relatório de Acompanhamento Mensal da Regularização Fundiária (Mês 10)	UN	1,0
4	ETAPA IV – REGISTRO DO PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E ABERTURA DE MATRÍCULAS		
4.1	Relatório de Mobilização Comunitária - Apresentação e Validação do Projeto	UN	1,0
4.2	Relatório de Emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF	UN	1,0
4.3	Relatório de Registro de REURB e Abertura das Matrículas Individuais	UN	1,0
4.4	Relatório Final da REURB	UN	1,0
4.5	Relatório de Mobilização Comunitária - Evento de Entrega das Matrículas Individuais	UN	1,0
4.6	Relatório de Acompanhamento Mensal da Regularização Fundiária (Mês 11)	UN	1,0
4.7	Relatório de Acompanhamento Mensal da Regularização Fundiária (Mês 12)	UN	1,0

6.3. A definição da quantidade de 1 (uma) unidade de serviço para cada etapa da Regularização Fundiária Urbana (Reurb-S) tem como fundamento a abrangência integral dos trabalhos a serem realizados. No presente caso, a intervenção contempla a regularização fundiária de aproximadamente 996 (novecentos e noventa e seis) lotes, todos situados no Bairro Fonte Boa, no município de Castanhal/PA.

A lógica adotada decorre da própria natureza dos serviços que compõem cada etapa do processo, os quais somente podem ser considerados concluídos quando alcançam a totalidade da área objeto da regularização. Assim, por exemplo, o diagnóstico preliminar, a elaboração da cartografia básica, os estudos técnicos ambientais e urbanísticos, o cadastro físico e social, bem como a formulação do projeto de regularização e a titulação final, são atividades que se destinam ao conjunto do núcleo urbano informal, não sendo possível fragmentar sua execução por lote individual.

Dessa forma, a fixação de 1 unidade por etapa representa a execução do serviço em sua completude, abrangendo todos os lotes do núcleo. A adoção dessa metodologia evita a pulverização das unidades de medida e assegura coerência técnica e orçamentária, uma vez que cada serviço deve gerar um único produto final aplicável ao bairro como um todo.

Portanto, cada etapa somente será finalizada quando contemplar integralmente os 996 lotes do Bairro Fonte Boa, garantindo que os resultados sejam entregues de forma global, uniforme e efetiva para todos os beneficiários. Essa abordagem está alinhada às diretrizes da Portaria nº 1.327/2023 e do Manual de Regularização Fundiária em Áreas Urbanas, que orientam a concepção do processo como um instrumento de transformação coletiva e de efetivação do direito à moradia digna.

6.4. A descrição detalhada de cada etapa, contemplando a forma de execução, as responsabilidades atribuídas e os respectivos produtos entregáveis, estará devidamente especificada no Termo de Referência.

7. ESTIMATIVA E REFERÊNCIA DE PREÇOS

A pesquisa de preços realizada tem como objetivo atender às exigências da Instrução Normativa do Ministério da Economia/Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital/Secretaria de Gestão nº 65, de 07 de julho de 2021, e em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021. Esta pesquisa embasa a aquisição de bens necessários ao pleno funcionamento da Administração Pública, garantindo a transparência e a economicidade na utilização dos recursos.

Adotamos uma metodologia criteriosa para a pesquisa de preços, que consistiu na aplicação do parâmetro previsto no art. 5º da Instrução Normativa citada acima, que tem como base contratações similares feitas pela Administração Pública, a fim de obter informações abrangentes e representativas.

Além de preços de licitações, é possível consultar preços de tabelas de referência, preços de sites de domínio amplo, preços de notas fiscais eletrônicas e de cotações diretas com fornecedores, proporcionando assim a formação de uma ampla cesta de preços diversificada e atendendo as orientações do TCU e demais normas vigentes, proporcionar segurança e celeridade nas cotações de preços públicos.

Valores praticados em licitações anteriores por este órgão público: Para este processo, não foram utilizadas comparações com valores já praticados, ainda que o Município tenha realizado a **Licitação por Inexigibilidade nº 014/2019**, referente à regularização fundiária de um núcleo informal localizado em outro bairro do município. Ressalte-se que tal contratação não serve como parâmetro para o presente caso, uma vez que a dimensão e a proporção da área a ser regularizada são substancialmente distintas. Enquanto a contratação de 2019 tratava de uma área com características e abrangência mais restritas, o processo atual envolve a regularização de 996 (novecentos e noventa e seis) lotes no Bairro Fonte Boa, demandando maior complexidade técnica, maior volume de etapas de execução e consequentemente custos diferenciados.

Cotação Direta com Fornecedores e Valores Praticados em Licitações Anteriores de outros Órgãos Públicos:

A pesquisa direta com fornecedores, conforme previsto no inciso IV do art. 5º da IN SLTI/MPOG nº 65/2021, foi adotada em razão das particularidades logísticas para atendimento no Município de Castanhal/PA. Dessa forma, optou-se pela obtenção de cotações formais diretamente junto aos fornecedores, assegurando maior precisão nas estimativas de preços. O Setor de Convênios da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão conduziu a pesquisa com o propósito de evitar possíveis distorções, disparidades de valores ou propostas inexecutáveis, buscando alinhar os custos à realidade local.

Ressalte-se que o processo em questão envolve trabalho direto com a população, execução de serviços in loco, entrega de materiais de estudo e a apresentação de relatórios técnicos, o que reforça a necessidade de parâmetros mais fidedignos de mercado. Por essa razão, foram priorizados fornecedores localizados em Castanhal e região, garantindo maior aderência às condições reais da contratação.

Adicionalmente, embora já tenham sido licitados processos de Regularização Fundiária Urbana (REURB) em outros órgãos e municípios, cabe destacar que os serviços ora demandados são específicos para a área delimitada do Bairro Fonte Boa, abrangendo 996 (novecentos e noventa e seis) lotes, o que torna inviável a comparação direta de valores com contratações realizadas em outras localidades. Cada processo de REURB possui características próprias relacionadas à área, à população envolvida e ao número de lotes a serem regularizados, o que influencia diretamente no custo da execução.

Somado a isso, as etapas que compõem os serviços de regularização fundiária possuem natureza altamente técnica e particular, não sendo comum encontrá-las em bancos de preços referenciais, plataformas oficiais ou sistemas similares. Tal especificidade reforça ainda mais a necessidade de se realizar a cotação diretamente junto a fornecedores

especializados, assegurando que os valores estimados reflitam de forma mais adequada as condições reais da contratação e garantam a viabilidade do processo.

✓ **Empresas que solicitamos cotação e responderam com a cotação:**

- **IGATOP – TOPOGRAFIA E GEORREFERENCIAMENTO (LEILTON DA SILVA ARAÚJO)**, CNPJ: 44.102.225/0001-24, datada de 08/08/2025.
- **NORTEGEO AGRONEGOCIO LTDA**, CNPJ: 10.729.295/0001-95, datada de 08/08/2025.
- **RENATO MORAES SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA**, CNPJ: 33.727.990/0001-13, datada de 08/08/2025.

Após pesquisa de preço, foi constatado que o valor estimado para a futura aquisição é de **R\$ 1.948.594,29 (UM MILHÃO E NOVECENTOS E QUARENTA E OITO MIL E QUINHENTOS E NOVENTA E QUATRO REAIS E VINTE E NOVE CENTAVOS)**. As comprovações das pesquisas de preços que resultaram nos valores unitários referenciais estimados de cada item se encontram inseridas nos autos do processo, junto ao mapa de preço

Portanto, com o objetivo de fundamentar tecnicamente a contratação e assegurar a escolha da proposta mais vantajosa para a Administração, foi realizada pesquisa de mercado específica para os serviços de Regularização Fundiária Urbana (REURB-S) no Bairro Fonte Boa, abrangendo 996 (novecentos e noventa e seis) lotes. A pesquisa se deu por meio da coleta de orçamentos junto a fornecedores especializados, diante da ausência de parâmetros comparativos em bancos oficiais de preços, plataformas eletrônicas e mesmo em contratações de outros órgãos, considerando a singularidade da área a ser regularizada e a especificidade das etapas do serviço.

Essa pesquisa permitiu identificar a média de preços praticados no mercado local e regional, a disponibilidade de fornecedores com capacidade técnica para atender às exigências do objeto, bem como as condições usuais de execução. Essas informações foram essenciais para a estimativa de custos e para a definição da estratégia de contratação, de modo a garantir que os valores orçados estejam alinhados à realidade prática e às condições específicas da execução no município de Castanhal.

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB), A SER EXECUTADA NA MODALIDADE DE INTERESSE SOCIAL (REURB-S), VISANDO A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE APROXIMADAMENTE 996 (NOVECENTOS E NOVENTA E SEIS) LOTES DO BAIRRO FONTE BOA, NO MUNICÍPIO DE CASTANHAL-PA.							
Item	Fonte	Descrição	Und	Qtd	Valor Unitário	Total	Peso do Item (%)
1		ETAPA I - SERVIÇOS INICIAIS				R\$ 668.272,23	34,30 %
1.1	MAPA DE PREÇO	Relatório de Mobilização Comunitária Inicial - Trabalho Social	UN	1,0	R\$ 46.163,15	R\$ 46.163,15	2,37 %
1.2	MAPA DE PREÇO	Relatório de Diagnóstico Básico do Núcleo Urbano	UN	1,0	R\$ 31.991,30	R\$ 31.991,30	1,64 %
1.3	MAPA DE PREÇO	Relatório de Pesquisa Cartorária	UN	1,0	R\$ 287.021,57	R\$ 287.021,57	14,73 %
1.4	MAPA DE PREÇO	Relatório de Produção da Cartografia Básica	UN	1,0	R\$ 205.919,08	R\$ 205.919,08	10,57 %
1.5	MAPA DE PREÇO	Relatório de Notificação dos confrontantes	UN	1,0	R\$ 17.626,37	R\$ 17.626,37	0,90 %



PREFEITURA DE
CASTANHAL
UNIÃO, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO

1.6	MAPA DE PREÇO	Relatório de Acompanhamento Mensal da Regularização Fundiária (Mês 01)	UN	1,0	R\$ 19.887,69	R\$ 19.887,69	1,02 %
1.7	MAPA DE PREÇO	Relatório de Acompanhamento Mensal da Regularização Fundiária (Mês 02)	UN	1,0	R\$ 19.887,69	R\$ 19.887,69	1,02 %
1.8	MAPA DE PREÇO	Relatório de Acompanhamento Mensal da Regularização Fundiária (Mês 03)	UN	1,0	R\$ 19.887,69	R\$ 19.887,69	1,02 %
1.9	MAPA DE PREÇO	Relatório de Acompanhamento Mensal da Regularização Fundiária (Mês 04)	UN	1,0	R\$ 19.887,69	R\$ 19.887,69	1,02 %
2		ETAPA II - ELABORAÇÃO DE ESTUDOS				R\$ 441.172,37	22,64 %
2.1	MAPA DE PREÇO	Relatório de Cadastro Físico e Selagem	UN	1,0	R\$ 186.844,21	R\$ 186.844,21	9,59 %
2.2	MAPA DE PREÇO	Relatório de Estudo Técnico Ambiental	UN	1,0	R\$ 67.918,44	R\$ 67.918,44	3,49 %
2.3	MAPA DE PREÇO	Relatório de Estudo de Áreas de Riscos	UN	1,0	R\$ 106.226,94	R\$ 106.226,94	5,45 %
2.4	MAPA DE PREÇO	Relatório de Trabalho Social - Temática Lixo Descarte Consciente	UN	1,0	R\$ 20.519,71	R\$ 20.519,71	1,05 %
2.5	MAPA DE PREÇO	Relatório de Acompanhamento Mensal da Regularização Fundiária (Mês 05)	UN	1,0	R\$ 19.887,69	R\$ 19.887,69	1,02 %
2.6	MAPA DE PREÇO	Relatório de Acompanhamento Mensal da Regularização Fundiária (Mês 06)	UN	1,0	R\$ 19.887,69	R\$ 19.887,69	1,02 %
2.7	MAPA DE PREÇO	Relatório de Acompanhamento Mensal da Regularização Fundiária (Mês 07)	UN	1,0	R\$ 19.887,69	R\$ 19.887,69	1,02 %
3		ETAPA III - ELABORAÇÃO DOS PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA				R\$ 613.874,36	31,50 %
3.1	MAPA DE PREÇO	Relatório e Projeto de Regularização Fundiária	UN	1,0	R\$ 92.712,33	R\$ 92.712,33	4,76 %
3.2	MAPA DE PREÇO	Relatório de Cadastro Social	UN	1,0	R\$ 192.984,41	R\$ 192.984,41	9,90 %
3.3	MAPA DE PREÇO	Relatório e Projetos de Obras e Serviços de Infraestrutura Essencial	UN	1,0	R\$ 251.655,04	R\$ 251.655,04	12,91 %

3.4	MAPA DE PREÇO	Relatório de Trabalho Social - Temática Cidadania	UN	1,0	R\$ 16.859,51	R\$ 16.859,51	0,87 %
3.5	MAPA DE PREÇO	Relatório de Acompanhamento Mensal da Regularização Fundiária (Mês 08)	UN	1,0	R\$ 19.887,69	R\$ 19.887,69	1,02 %
3.6	MAPA DE PREÇO	Relatório de Acompanhamento Mensal da Regularização Fundiária (Mês 09)	UN	1,0	R\$ 19.887,69	R\$ 19.887,69	1,02 %
3.7	MAPA DE PREÇO	Relatório de Acompanhamento Mensal da Regularização Fundiária (Mês 10)	UN	1,0	R\$ 19.887,69	R\$ 19.887,69	1,02 %
4		ETAPA IV - REGISTRO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E ABERTURA DE MATRÍCULAS				R\$ 225.275,33	11,56 %
4.1	MAPA DE PREÇO	Relatório de Mobilização Comunitária - Apresentação e Validação do Projeto	UN	1,0	R\$ 18.889,40	R\$ 18.889,40	0,97 %
4.2	MAPA DE PREÇO	Relatório de Emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF	UN	1,0	R\$ 47.786,64	R\$ 47.786,64	2,45 %
4.3	MAPA DE PREÇO	Relatório de Registro de REURB e Abertura das Matrículas Individuais	UN	1,0	R\$ 18.968,21	R\$ 18.968,21	0,97 %
4.4	MAPA DE PREÇO	Relatório Final da REURB	UN	1,0	R\$ 55.144,59	R\$ 55.144,59	2,83 %
4.5	MAPA DE PREÇO	Relatório de Mobilização Comunitária - Evento de Entrega das Matrículas Individuais	UN	1,0	R\$ 44.711,11	R\$ 44.711,11	2,29 %
4.6	MAPA DE PREÇO	Relatório de Acompanhamento Mensal da Regularização Fundiária (Mês 11)	UN	1,0	R\$ 19.887,69	R\$ 19.887,69	1,02 %
4.7	MAPA DE PREÇO	Relatório de Acompanhamento Mensal da Regularização Fundiária (Mês 12)	UN	1,0	R\$ 19.887,69	R\$ 19.887,69	1,02 %

Todos os comprovantes das cotações estão contidos neste processo, assegurando o embasamento técnico-financeiro da pesquisa de preços e promovendo o alinhamento com o planejamento orçamentário do Município. Com base nos dados apurados, constatou-se que os valores estimados estão compatíveis com os praticados no mercado e adequados às especificações técnicas do objeto, contribuindo para a execução eficiente, transparente e juridicamente segura deste processo de contratação

7.1. EXIGÊNCIA DE GARANTIA DA PROPOSTA

Visando à otimização e à segurança do presente processo licitatório, a Administração propõe, de forma excepcional e motivada, a **exigência de garantia da proposta**, nos termos do § 3º do art. 58 da Lei Federal nº 14.133/2021. A adoção

dessa medida justifica-se pela necessidade de reforçar os mecanismos de controle e cautela, com o objetivo de prevenir contratações inexequíveis e assegurar a adequada execução contratual.

Em processos anteriores, constatou-se que propostas com valores significativamente inferiores aos praticados no mercado têm levado, com frequência, à recusa de fornecimento por parte das empresas vencedoras, sob a alegação de inviabilidade econômica decorrente da defasagem dos preços contratados. Essa conduta tem causado prejuízos relevantes à Administração Pública, incluindo a paralisação de serviços essenciais, necessidade de anulação de empenhos, aplicação de penalidades e instauração de novos procedimentos licitatórios, gerando ineficiência e aumento do custo administrativo.

Assim, como medida de proteção ao interesse público, propõe-se a exigência de garantia da proposta, limitada a 1% do valor estimado da contratação, conforme previsto no caput do art. 96 da Lei nº 14.133/2021. A garantia poderá ser prestada por qualquer das modalidades admitidas pela legislação, a saber:

- Caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública;
- Fiança bancária;
- Seguro-garantia.

Importa destacar que tal exigência não impõe ônus desproporcional aos licitantes, e sim reforça o compromisso com a seriedade das propostas apresentadas, conferindo maior segurança jurídica e previsibilidade ao certame. Tal medida se mostra ainda mais pertinente considerando a natureza técnica do objeto licitado, a complexidade logística envolvida e os impactos diretos em caso de inexecução contratual.

A exigência de garantia da proposta encontra-se plenamente alinhada aos princípios da **eficiência, planejamento, razoabilidade e prevenção de riscos**, e reforça o compromisso da Administração com a **boa governança dos recursos públicos**. Trata-se, portanto, de medida prudente e proporcional para garantir a integridade do procedimento e o êxito da futura contratação.

8. CONTRATAÇÕES SIMILARES

8.1 ELABORADAS PELO PRÓPRIO ÓRGÃO:

Foi realizada por esta administração no ano de 2019 licitação em que objeto similar ao que está em pauta estava incluso. Tal licitação, bem como o contrato gerado a partir desta, encontra-se disponíveis no Portal do TCM/PA.

Dados dos Processos similares:

Inexigibilidade nº 014/2019 – Prefeitura Municipal de Castanhal

Objeto: Contratação de serviços técnicos especializados necessários à implantação do projeto de regularização fundiária urbana (REURB) do núcleo informal Pedreira, localizado no Bairro Imperador II em Castanhal/PA.

Valor Adjudicado: R\$ 44.244,50

Homologação: 14/10/2019

OBS: Serviço concluído

8.2 ELABORADAS POR OUTROS ÓRGÃOS/ENTIDADES.

Em pesquisa realizada no Portal dos Jurisdicionados TCM/PA, foram buscados preços referenciais para nortear os parâmetros aceitáveis de contratação para contratação em tela. Foram encontrados processos similares feitos por outros órgãos, cujo objeto a ser adquirido conforme pretendido neste Estudo Técnico Preliminar.

Processos encontrados:

- 1º: Geo-Obras/PA <https://geoobras.tcm.pa.gov.br/>, PREFEITURA MUNICIPAL DE BARCARENA, Concorrência: 93012/2025, Valor de referência: R\$ 1.545.000,00. Objeto: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS, ADMINISTRATIVOS, JURÍDICOS, URBANÍSTICOS, AMBIENTAIS E SOCIAIS, VISANDO À IMPLEMENTAÇÃO DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE BARCARENA, NA MODALIDADE REURB-S, NAS SEGUINTE LOCALIDADES: BAIRROS ÁGUAS VERDES, JARDIM DAS PALMEIRAS, BEIRA RIO E NOVO HORIZONTE.

- 2º Geo-Obras/PA <https://geoobras.tcm.pa.gov.br/> , PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA, Pregão Eletrônico SRP: 9/2025.013, Valor adjudicado: R\$ 5.699.575,92. Objeto: CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS PARA ELABORAÇÃO DE TODAS AS ETAPAS DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (PRF) DE INTERESSE SOCIAL EM ÁREAS URBANAS E URBANIZADAS (REURB-S), COM O OBJETIVO DE REALIZAR O REGISTRO DE 5.000 (CINCO MIL) IMÓVEIS PARA SUBSIDIAR A POLÍTICA PÚBLICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO FEDERAL 13.465/17.

9. ESCOLHA DA MODALIDADE

No tocante à definição da modalidade de licitação para contratação dos serviços de Regularização Fundiária Urbana (REURB-S) no Município de Castanhal/PA, cabe observar as disposições da **Lei nº 14.133/2021**, que regulamenta as modalidades e critérios de julgamento cabíveis.

9.1. Modalidades de Licitação Possíveis

As modalidades previstas no art. 28 da Lei nº 14.133/2021 são: **concorrência, concurso, leilão, pregão e diálogo competitivo**. No caso em exame, destacam-se:

- **Pregão:** aplicável a bens e serviços comuns, definidos como aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente descritos no edital. Entretanto, os serviços de REURB não se enquadram como serviços comuns, dada a complexidade técnica, a necessidade de levantamentos específicos, diagnósticos urbanísticos e sociais, o que torna essa modalidade inadequada.
- **Concurso:** voltado à seleção de trabalhos técnicos, científicos ou artísticos, não se aplicando ao caso, pois a Administração não busca escolher uma solução isolada, mas sim contratar a execução completa de serviços técnicos especializados.
- **Dispensa e Inexigibilidade:** somente cabíveis em hipóteses restritas (art. 74 e 75), não sendo aplicável ao presente caso, considerando a necessidade de ampla competitividade entre potenciais fornecedores.
- **Concorrência:** modalidade indicada para contratações de maior vulto ou complexidade, cabível em qualquer valor, e que possibilita ampla participação, assegurando isonomia entre licitantes e a seleção da proposta mais vantajosa. Diante da natureza técnica e multidisciplinar dos serviços de REURB, esta se apresenta como a modalidade mais adequada.

9.2. Justificativa da Escolha da Modalidade

Opta-se pela **Concorrência** como modalidade, por ser a mais compatível com o objeto a ser contratado, em conformidade com o art. 28, II, da Lei nº 14.133/2021, que estabelece sua aplicabilidade para qualquer valor. A escolha justifica-se em razão de:

- **Amplitude de competição,** permitindo maior participação de empresas especializadas;
- **Complexidade do objeto,** que envolve múltiplas etapas técnicas (topografia, urbanismo, levantamento socioeconômico, elaboração de memoriais, plantas e relatórios);
- **Necessidade de segurança jurídica,** transparência e ampla publicidade, considerando a relevância social e urbanística do processo de regularização fundiária;
- **Conformidade com boas práticas administrativas,** assegurando que a seleção seja conduzida sob a modalidade que melhor se ajusta ao caráter técnico e especializado dos serviços.

9.3. Critérios de Julgamento

Nos termos do art. 33 da Lei nº 14.133/2021, os critérios de julgamento possíveis são: menor preço, maior desconto, técnica e preço, melhor técnica ou conteúdo artístico, maior retorno econômico e maior lance. Para serviços técnicos

especializados, o critério de **técnica e preço** geralmente é o mais recomendado, pois equilibra a análise da qualidade técnica com a economicidade.

Entretanto, no presente caso, adota-se como critério o **menor preço (art. 33, I)**, com as seguintes justificativas:

- O **Termo de Referência** será elaborado de forma detalhada, especificando com precisão todas as etapas, exigências técnicas, metodologia, prazos, forma de execução e entregáveis do contrato, reduzindo a margem para subjetividade ou interpretações diversas;
- A descrição minuciosa do objeto garante que todos os licitantes estejam em igualdade de condições, possibilitando que a disputa se concentre no aspecto econômico sem comprometer a qualidade da execução;
- O critério do menor preço assegura **economicidade** ao Município, promovendo a seleção da proposta mais vantajosa em termos financeiros, sem prejuízo da observância das qualificações técnicas exigidas no edital;
- O procedimento será acompanhado de exigências rigorosas de **habilitação técnica**, de modo a garantir que apenas empresas com capacidade comprovada participem da disputa, prevenindo riscos de execução inadequada;
- A adoção do menor preço não implica perda de qualidade, pois a Administração estabelecerá parâmetros técnicos obrigatórios e objetivos, assegurando que a execução do objeto atenda integralmente às necessidades do Município;
- O critério fortalece a **transparência e a competitividade**, uma vez que amplia a disputa entre fornecedores, prevenindo propostas inexequíveis por meio da verificação da compatibilidade dos valores ofertados com o mercado local e regional.

9.4. Conclusão

Diante do exposto, conclui-se que a **Concorrência** é a modalidade mais adequada para licitação dos serviços de Regularização Fundiária Urbana (REURB-S), em razão da complexidade do objeto e da necessidade de ampla competitividade. Quanto ao critério de julgamento, adota-se o **menor preço**, devidamente fundamentado na precisão e detalhamento do Termo de Referência, na observância das exigências de habilitação técnica e na busca pelo equilíbrio entre qualidade da execução e economicidade para o Município de Castanhal.

9.5. Justificativas para o parcelamento ou não da solução.

No planejamento da contratação dos serviços de Regularização Fundiária Urbana (REURB-S), nos termos do art. 18, §1º, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021, foi analisada a possibilidade de parcelamento do objeto, tendo em vista a necessidade de avaliar se a divisão poderia ampliar a competitividade sem comprometer a economicidade e a unidade da execução.

A execução da REURB é composta por diversas etapas interdependentes, tais como levantamento topográfico e georreferenciamento, diagnóstico socioeconômico, elaboração do projeto urbanístico, emissão de memoriais descritivos, produção de peças técnicas, relatórios e atos jurídicos e administrativos voltados à titulação. Essas fases formam um fluxo contínuo e integrado, cuja condução deve ser realizada por uma mesma equipe técnica, a fim de garantir padronização metodológica, compatibilidade entre etapas e eficiência no desenvolvimento dos trabalhos.

O parcelamento do objeto, neste caso, poderia acarretar riscos à execução, como a adoção de metodologias distintas por empresas diferentes, ocasionando inconsistências entre produtos, sobreposição de responsabilidades, atrasos e perda da eficiência na gestão do contrato. Além disso, comprometeria a qualidade técnica dos resultados e dificultaria a fiscalização e o controle por parte da Administração.

Assim, conclui-se que **não é recomendável o parcelamento desta licitação**. A contratação deve ser conduzida de forma global, em lote único, englobando todas as etapas da REURB em uma solução integrada. Ressalta-se que essa opção está em conformidade com o disposto no art. 40 da Lei nº 14.133/2021, que determina a devida justificativa quando a Administração optar por não dividir o objeto em lotes.

Portanto, a adoção de um único lote para a execução integral dos serviços assegura maior eficiência, continuidade técnica, coerência entre as entregas e segurança na gestão contratual, além de contribuir para a economicidade e para a obtenção de resultados consistentes e adequados ao interesse público.

11. REQUISITOS A SEREM ESTIPULADOS

11.1. Os serviços serão prestados por empresa especializada no ramo, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente e padrões de sustentabilidade exigidos nesse instrumento e no futuro termo de referência.

11.2. Trata-se de serviço técnico especializado, a ser contratado mediante licitação, na modalidade concorrência, em sua forma eletrônica, com critério de julgamento de menor preço.

11.3. A Empresa deverá dimensionar sua equipe em quantitativo compatível com o objetivo e o cronograma de execução, devendo comprovar possuir, no mínimo, a equipe técnica a seguir qualificada em seu quadro de profissionais:

- 01 Coordenador, profissional de nível superior, Arquiteto(a) e/ou Engenheiro(a) Civil devidamente inscrito na entidade profissional competente, com Atestado de Capacidade Técnica, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado e CERTIDÃO DE ACERVO TÉCNICO – CAT emitido pelo CREA ou CAU, que comprovem a elaboração, aprovação e registro de Projetos de Regularização Fundiária Urbana e com experiência comprovada na coordenação ou exercício de cargos de gerência ou supervisão de ações voltadas à regularização fundiária;
- 01 Advogado com experiência em Regularização Fundiária, Legislação Urbanística e Ambiental regularmente inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, com experiência profissional comprovada por Atestados ou Declaração ou Certidão emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, atestando ter participado da equipe jurídica de programa de Regularização Fundiária concluído e que resultou na emissão de matrículas de legitimação fundiária em nome de beneficiários finais;
- 01 profissional de nível superior, Engenheiro(a) Ambiental, Engenheiro(a) Agrimensor(a), Engenheiro(a) Cartográfico(a), Arquiteto(a) e/ou Engenheiro(a) Civil, devidamente inscrito na entidade profissional competente, com Atestado de Capacidade Técnica, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado e CERTIDÃO DE ACERVO TÉCNICO – CAT, expedido(s) pelo(s) Conselho(s) de Classe(s), que comprove(m) a elaboração de levantamento topográfico georreferenciado para Projetos de Regularização Fundiária Urbana;
- 01 profissional auxiliar técnico de engenharia, que comprove experiência em atividades de apoio à execução de levantamentos topográficos georreferenciados, elaboração de plantas, croquis e demais serviços correlatos para Projetos de Regularização Fundiária Urbana.
- 01 profissional auxiliar técnico de escritório, que comprove experiência em atividades administrativas e de apoio técnico, incluindo elaboração, organização e controle de documentos, digitação de relatórios, apoio em processos de regularização fundiária urbana e demais serviços correlatos de suporte administrativo.
- 01 profissional Topógrafo, que comprove experiência na execução de levantamentos topográficos georreferenciados, locações de obras, demarcações e demais serviços correlatos necessários à elaboração de Projetos de Regularização Fundiária Urbana.
- 01 profissional Desenhista Projetista, que comprove experiência na elaboração de desenhos técnicos, plantas, cortes, fachadas e detalhamentos de projetos de engenharia e arquitetura, incluindo atividades de apoio à elaboração de Projetos de Regularização Fundiária Urbana.
- 01 profissional de nível superior na área social (Ciências Sociais, Pedagogo, Psicólogo ou Assistente Social), devidamente inscrito na entidade profissional competente, com experiência profissional comprovadas por meio de Atestados ou Declaração ou Certidão emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, atestando ter participado do diagnóstico social do programa de regularização fundiária.

Justificativa das exigências dos profissionais:

A complexidade do processo de Regularização Fundiária Urbana (Reurb-S) exige a constituição de uma equipe multidisciplinar, devidamente qualificada e com experiência comprovada. Essa exigência encontra respaldo no disposto na Lei nº 13.465/2017 e na Portaria nº 1.327/2023, que orientam a atuação integrada das dimensões jurídica, urbanística, ambiental e social na regularização de núcleos urbanos informais.

A presença de um Coordenador Técnico, Arquiteto ou Engenheiro Civil, com Atestado de Capacidade Técnica e Certidão de Acervo Técnico (CAT), é indispensável para assegurar a gestão do projeto, a integração das diferentes áreas do conhecimento e a conformidade com os parâmetros urbanísticos e legais aplicáveis. Esse profissional deve possuir experiência em coordenação ou supervisão de ações voltadas à regularização fundiária, garantindo a correta condução do processo.

A atuação de um Advogado especializado em regularização fundiária é igualmente essencial, uma vez que a efetivação do direito real em favor dos ocupantes demanda profundo conhecimento em legislação urbanística, ambiental e registral. Esse profissional será responsável pela análise documental, elaboração de instrumentos jurídicos e acompanhamento junto aos cartórios de registro de imóveis, assegurando a titulação das famílias beneficiárias.

Na dimensão técnica, faz-se necessária a participação de Engenheiro Ambiental, Agrimensor, Cartógrafo ou Engenheiro Civil, com CAT e experiência em levantamentos topográficos georreferenciados. Esses serviços são indispensáveis para a elaboração da cartografia básica, plantas de sobreposição e projetos urbanísticos que fundamentam o processo de regularização. O suporte de profissionais auxiliares, como Topógrafo, Auxiliar Técnico de Engenharia e Desenhista Projetista, complementa a equipe técnica, garantindo precisão nos levantamentos, na produção de plantas e croquis e na consolidação dos produtos exigidos.

Além disso, o processo de Reurb-S requer a atuação direta junto à comunidade, motivo pelo qual a inclusão de um profissional da área social (Assistente Social, Pedagogo, Psicólogo ou Sociólogo) é obrigatória. Esse profissional realiza o diagnóstico social, promove a mobilização comunitária, assegura a participação popular e orienta os moradores quanto aos seus direitos e deveres, fortalecendo a dimensão social da regularização fundiária.

Por fim, a presença de um Auxiliar Técnico de Escritório garante o suporte administrativo indispensável à organização documental, elaboração de relatórios e apoio nas atividades de registro e acompanhamento do processo, assegurando eficiência na gestão das informações.

A exigência das documentações comprobatórias, tais como Atestados de Capacidade Técnica e Certidões de Acervo Técnico (CAT), visa atestar a experiência prévia dos profissionais e a aptidão da empresa em executar serviços de regularização fundiária urbana. Essa medida assegura que a contratação será realizada com base em critérios de competência técnica e experiência comprovada, garantindo maior segurança jurídica, eficiência e qualidade na execução do objeto, além de prevenir riscos de falhas técnicas que possam comprometer a efetividade da regularização dos 996 lotes do Bairro Fonte Boa.

11.4. A empresa a ser contratada deverá apresentar o currículo dos integrantes da equipe técnica, contendo no mínimo, as informações da formação acadêmica, pós-graduação, empresas onde trabalhou/trabalha, período, cargos e descrição dos principais projetos desenvolvidos.

11.5. Em caso de necessidade de substituição de qualquer profissional da Equipe Técnica, se dará mediante simples comunicação prévia à Contratante, acompanhada de documentação que comprove que o novo profissional detenha qualificação técnica equivalente ou superior à exigida no edital, sendo necessária a validação deste profissional pela Contratante.

11.6. Qualquer modificação na constituição da Equipe Técnica, durante a execução dos serviços, não acarretará despesa para a Contratante, nem justificará atraso no Cronograma Físico-Financeiro.

11.7. A natureza técnica e estratégica da contratação justifica a necessidade de exigência de comprovação de experiência anterior em serviços correlatos, notadamente em projetos de regularização fundiária urbana (REURB), conforme diretrizes estabelecidas na Lei nº 13.465/2017. Espera-se que as licitantes detenham conhecimentos específicos nas normas federais, estaduais e municipais aplicáveis, bem como atuação comprovada em processos multidisciplinares que envolvam aspectos jurídicos, urbanísticos, sociais e ambientais.

11.8. A contratada deverá comprovar notória especialização na prestação dos serviços descritos neste Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência, mediante:

- Atuação reconhecida em direito público, especialmente em regularização fundiária;
- Experiência comprovada em assessoria jurídica a Entes Públicos;
- Publicações técnicas relevantes e participação em eventos jurídicos especializados;
- Capacidade técnica demonstrada por meio de serviços anteriores de complexidade similar.

11.9. A contratada será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

11.10. A empresa deverá comprovar atuação técnica especializada na área de Regularização Fundiária Urbana, com base na Lei 13.465/2017, mediante a apresentação de:

- Pelo menos um projeto técnico de regularização fundiária urbana com tramitação formal junto a Municípios e a Cartórios de Registro de Imóveis, ainda que em fase de execução, contendo peças técnicas como: levantamento planialtimétrico georreferenciado, plantas de parcelamento, memoriais descritivos e relatórios sociais;
- Comprovação de atuação em atividades multidisciplinares (jurídicas, urbanísticas, sociais e ambientais) em REURB-S, com foco em núcleos urbanos informais com no mínimo 10% das unidades habitacionais deste convênio.
- Existência de equipe própria ou vinculada com experiência comprovada nas áreas de engenharia, arquitetura, direito urbanístico e serviços, conforme exigido para condução das etapas da REURB

11.11. Subcontratação:

- Fica autorizada a subcontratação parcial dos serviços previstos neste Termo de Referência, limitada a até 25% do valor total contratado, desde que previamente aprovada pela Administração. A empresa contratada deverá apresentar os contratos firmados com os subcontratados, garantindo que estes atendam aos requisitos técnicos e legais exigidos.
- A subcontratação não poderá afetar o núcleo técnico especializado exigido neste Termo de Referência, sendo vedada a delegação de atividades consideradas essenciais à metodologia proposta, à qualificação técnica da licitante e ao cumprimento dos resultados esperados.
- A responsabilidade integral pela execução, supervisão e qualidade dos serviços permanecerá com a empresa contratada.

12. NORMAS E REGULAMENTAÇÕES

Para a realização do serviço objeto deste Estudo Técnico Preliminar, deverá ser observada a legislação pertinente aos temas urbanismo, cidades, parcelamento urbano, regularização fundiária, meio ambiente, registro público, patrimônio público, tais como:

- Lei Federal 11.977 de 07 de julho de 2009;
- Constituição Federal de 1988, nos artigos 182 e 183, que redefinem os direitos de propriedade e a possibilidade de intervenção do Estado no domínio da propriedade privada, privilegiando as questões urbanas;
- Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, que regulamenta uma série de instrumentos de natureza urbanística voltadas para induzir as formas de uso e ocupação do solo;
- Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano;

- Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana;
- Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, que institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para regularização fundiária, dentre outros;
- Legislação Ambiental em todas as esferas: federal, estadual e municipal. Observar a evolução da legislação brasileira no estabelecimento de normas, critérios e padrões relativos ao controle e à qualidade do ambiente urbano e natural;
- Decreto nº 89.817/1984 - Estabelece as Instruções Reguladoras das Normas Técnicas da Cartografia Nacional;
- ABNT NBR 13.133/2021 - Execução de levantamento topográfico – Procedimento;
- ABNT NBR 15.777/2009 - Convenções Topográficas para Cartas e Plantas Cadastrais;
- Plano Integrado de Regularização Fundiária (PIRF) ZEIS Gerardo José Dias de Loiola
- Lei Municipal Nº 771, de 27 de setembro de 2021

13. IMPACTO AMBIENTAL

13.1. A possível contratação deve observar, em todas as suas etapas, as orientações e normas relacionadas à sustentabilidade e aos impactos ambientais decorrentes do processo de Regularização Fundiária. De acordo com a norma ABNT NBR 15575-1:2013, item 18.3.1, recomenda-se que os empreendimentos sejam conduzidos mediante exploração e consumo racionalizado de recursos naturais, objetivando a menor degradação ambiental, redução do consumo de água, energia e matérias-primas. No âmbito da REURB, isso se traduz na adoção de metodologias que priorizem práticas de urbanização sustentável, minimizando supressões vegetais, promovendo o uso eficiente do solo e estimulando soluções ambientalmente adequadas para drenagem, resíduos sólidos e saneamento. Sempre que possível, devem ser privilegiados materiais e procedimentos que causem menor impacto ambiental, desde a fase de execução dos levantamentos e obras de infraestrutura até a utilização final pela comunidade beneficiada.

13.2. Quanto aos aspectos de sustentabilidade na gestão do contrato e considerando o disposto no Acórdão nº 2.380/2012 – 2ª Câmara (TCU) e no Guia Nacional de Licitações Sustentáveis, verifica-se que o objeto da presente contratação possui impactos ambientais a serem considerados no processo licitatório, em especial pelo fato de envolver intervenções urbanísticas em núcleo informal consolidado. Nesse sentido, exige-se que a contratada observe as condições de sustentabilidade previstas pela legislação ambiental e urbanística aplicável, o que inclui:

- Respeitar e fazer cumprir a legislação de proteção ao meio ambiente, com ênfase nas normas de licenciamento, supressão vegetal, drenagem urbana e gestão de resíduos sólidos;
- Atender às Normas Brasileiras (NBR) publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, em especial aquelas relacionadas à gestão ambiental e ao manejo adequado de resíduos sólidos;
- Adotar procedimentos que evitem a degradação de áreas de preservação permanente e respeitem os limites do ordenamento urbano e ambiental vigente;
- Incorporar, sempre que viável, práticas de mitigação de impactos ambientais, como arborização urbana, aproveitamento de áreas permeáveis e incentivo ao reuso de materiais.

Assim, ao exigir que a empresa contratada esteja em conformidade com as exigências da legislação ambiental e urbanística, bem como com as diretrizes de sustentabilidade emitidas pelos órgãos de controle, assegura-se que a execução da REURB ocorrerá de maneira ambientalmente responsável, mitigando impactos negativos e promovendo condições adequadas de habitação, infraestrutura e qualidade de vida para a população beneficiada.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há que se falar em contratações correlatas e/ou interdependentes a não ser as que são, de fato, obrigações da contratada subsidiar, desde que não sejam do objeto final, conforme disposto no Projeto básico.

15. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A execução do Objeto proposto é essencial para a administração pública, previamente autorizado pelo Ordenador de Despesas, no caso, a Prefeita Municipal, exigindo constante acompanhamento da equipe técnica de engenharia da Prefeitura Municipal de Castanhal, e em observância às normas e legislações vigentes.

Dessa forma, considerando o longo período de reivindicação da comunidade, bem como todas as justificativas previamente apresentadas, podemos considerar a execução do objeto proposto como essencial, previsto em lei, bem como nos trâmites orçamentários e financeiros da PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL-PA.

16. RESPONSABILIDADE DE ELABORAÇÃO

Certificamos, para os devidos fins, que equipe de Planejamento, é o responsável pela elaboração do presente documento, através dos seus representantes a abaixo assinalado.

17. ANEXOS E APÊNDICES

17.1 APENDICE I – RESUMO GERAL

17.2 APENDICE II – MAPA DE RISCO

Castanhal/PA, 22 de agosto de 2025

Elaborado por:

Alana Souza Pereira Ribeiro
Engenheira Civil
CREA nº 1521051003/PA

Janayna Natielle de Sousa Ferreira
Equipe de Planejamento – Coordenadora de
Apoio Administrativo
Portaria nº 141/2025 – PMC

Ciente e autorizo prosseguimento:

Rione Schesquine Heringer Martins
Secretária de Planejamento e Gestão
Decreto nº 006/2025 – PMC

APÊNDICE I - RESUMO DO ETP

DESCRIÇÃO DA CONTRATAÇÃO	
FUNDAMENTAÇÃO LEGAL	☒ Lei nº 14.133/2021 ☐ Decreto Municipal nº 017/24 de 17 de janeiro de 2024
QUAL A NATUREZA DO OBJETO?	☒ SERVIÇO TÉCNICO ESPECIALIZADO ☐ SERVIÇO COMUM DE ENGENHARIA ☐ SERVIÇO ESPECIAL DE ENGENHARIA
HÁ PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL?	☐ NÃO ☐ SIM
QUAL O PERÍODO DE EXECUÇÃO?	☐ 30 DIAS (PRONTA ENTREGA) ☐ 120 DIAS ☒ 12 MESES
HÁ TRANSIÇÃO COM CONTRATO ANTERIOR?	☐ NÃO ☐ SIM
QUAIS OS BENEFÍCIOS PRETENDIDOS NA CONTRATAÇÃO?	☐ MANUTENÇÃO DO BEM PÚBLICO ☐ REDUÇÃO DOS RISCOS NO USO DO BEM PÚBLICO ☒ REDUÇÃO DE CUSTOS ☒ APROVEITAMENTO DE RECURSOS ☒ REALIZAÇÃO DE POLÍTICA PÚBLICA ☒ INFRAESTRUTURA ADEQUADA ☐ MODERNIZAÇÃO ☒ SEGURANÇA E BEM-ESTAR DA POPULAÇÃO
DOS ITENS/ PREÇO E QUANTITATIVO	
COMO SE OBTVEU O QUANTITATIVO ESTIMADO?	☐ ATRAVÉS DE LEVANTAMENTO DE NECESSIDADE ATUAL
MEIOS USADOS NA PESQUISA	☒ COTAÇÃO COM FORNECEDORES
HÁ CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES?	☒ NÃO ☐ SIM
HÁ PROVIDÊNCIAS PENDENTES PARA O SUCESSO DA CONTRATAÇÃO?	☐ NÃO ☐ SIM
A CONTRATAÇÃO POSSUI VIABILIDADE TÉCNICA, SOCIOECONÔMICA E AMBIENTAL?	☐ NÃO ☒ SIM
DA MODALIDADE	
MODALIDADE ESCOLHIDA	☐ PREGÃO ☒ CONCORRÊNCIA ☐ LEILÃO ☐ DIALOGO COMPETITIVO ☐ INEXIGIBILIDADE ☐ DISPENSA DE LICITAÇÃO
TIPO DE LICITAÇÃO	☒ MENOR PREÇO ☐ MAIOR DESCONTO



PREFEITURA DE
CASTANHAL
UNIÃO, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO

MELHOR TÉCNICA

REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

PRAZO DE ENTREGA

QUALIDADE

SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

RESPONSABILIDADE PELA ENTREGA

CONFORMIDADE COM AS NORMAS TÉCNICAS

CONFORMIDADE LEGAL

APÊNDICE II – MAPA DE RISCO

Este Mapa de Risco aplica a técnica Bow Tie à prestação de serviços de Regularização Fundiária Urbana (REURB), na modalidade de Interesse Social (REURB-S), abrangendo aproximadamente 996 (novecentos e noventa e seis) lotes no Bairro Fonte Boa, Município de Castanhal/PA. A metodologia Bow Tie organiza os riscos de forma estruturada, relacionando causas (ameaças), evento central, consequências (impactos) e barreiras de prevenção e mitigação.

Causas (Ameaças)	Barreiras Preventivas	Evento Central (Risco Principal)	Consequências (Impactos)	Barreiras Mitigadoras
Inconsistências nos levantamentos topográficos e diagnósticos.	Exigir qualificação técnica comprovada.	Execução inadequada ou falha na prestação dos serviços de REURB-S, comprometendo a entrega dos resultados.	Paralisação ou atraso do contrato.	Validação contínua dos produtos pela fiscalização.
Falta de qualificação técnica da equipe contratada.	Termo de Referência detalhado.		Necessidade de retrabalho e aumento de custos.	Cláusulas contratuais de penalidade.
Propostas com valores inexequíveis.	Análise de exequibilidade das propostas.		Baixa qualidade dos produtos entregues.	Integração de órgãos ambientais no processo.
Dificuldades operacionais em campo.	Planejamento prévio das atividades de campo.		Judicialização e questionamentos legais.	Treinamentos para equipe contratada.
Resistência da comunidade local.	Campanhas de sensibilização comunitária.		Perda de credibilidade junto à comunidade.	Execução com marcos de entrega e pagamento.
Falta de fiscalização adequada pela Administração.	Instituição de equipe de fiscalização.		Riscos ambientais decorrentes da execução irregular.	

O modelo Bow Tie permite visualizar de forma clara a relação entre ameaças, barreiras preventivas, o risco central e suas consequências, bem como as barreiras de mitigação. Essa estrutura auxilia a Administração na gestão proativa dos riscos da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) no Bairro Fonte Boa.