



**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP**  
**Nº0420023/2026 - SEMDEC-DHA**

Porto Velho, 15 de janeiro de 2026.

<b>Processo Administrativo:</b> 016.004024/2025-25
<b>Data do Pedido:</b> 26 de novembro de 2025
<b>Servidor ou Equipe de Planejamento Responsável pelo elaboração do ETP:</b> Nome: Andreia Boriezeska de Siqueira Cadastro: 10079068
Cargo: Diretora Administrativa Setor: Departamento Administrativo - DA/SEMDEC
Email: da.semur@portovelho.ro.gov.br
Telefone

**1. DESCRIÇÃO DO OBJETO**

LOTE ÚNICO				
ITEM	CATMAT	DESCRIÇÃO	UND	VALOR TOTAL R\$
1	23124	Contratação de empresa especializada para prestação de serviços técnicos, administrativos, jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais, destinados à implementação completa da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - REURB-S no Núcleo Urbano Informal ZEIS Tomé de Souza, contemplando cerca de 400 famílias.	SERV.	R\$ 1.610,344,00

**DETALHAMENTO DA CONTRATAÇÃO**

SUBITEM	DESCRIÇÃO	UND	QNT	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL	ENCARGOS TRABALHISTAS DO VALOR TOTAL	ENCARGOS ADMINISTRATIVOS DO VALOR TOTAL	ENCARGOS GERAIS DO VALOR TOTAL	VALOR TOTAL + ENCARGOS
1.1.	<b>Atividades Preliminares:</b> Elaboração da Planta de sobreposição da situação de fato com a situação de registro, da situação atual e da situação pretendida (conforme o caso).	UND	400	R\$ 9,46	R\$ 3.785,28	R\$ 1.173,44	R\$ 991,74	R\$ 1.219,84	R\$ 7.170,30
1.2.	<b>Atividades Preliminares:</b> Levantamento de confrontantes e interessados para posterior notificação pela prefeitura.	UND	400	R\$ 8,67	R\$ 3.469,16	R\$ 1.075,44	R\$ 908,92	R\$ 1.117,97	R\$ 6.571,49
1.3.	<b>Atividades Preliminares:</b> Elaboração, conforme o caso, de documentos técnicos, administrativos e jurídicos para a	UND	400	R\$ 26,22	R\$ 10.488,20	R\$ 3.251,34	R\$ 2.747,91	R\$ 3.379,93	R\$ 19.867,38

	regularização da base fundiária com proposta de regularização.								
1.4.	<b>Mobilização Comunitária:</b> Identificação de Lideranças locais; reunião de pactuação com lideranças locais.	UND	400	R\$ 17,65	R\$ 7.061,92	R\$ 2.189,20	R\$ 1.850,22	R\$ 2.275,77	R\$ 13.377,11
1.5.	<b>Mobilização Comunitária:</b> Mobilização para assembleia de entrada na área e assembleia de entrada na área com comunidade (esclarecimento sobre o processo de regularização fundiária do núcleo).	UND	400	R\$ 43,82	R\$ 17.529,90	R\$ 5.434,27	R\$ 4.592,83	R\$ 5.649,19	R\$ 33.206,19
1.6.	<b>Mobilização Comunitária:</b> Encontro com representantes para apresentação do projeto de regularização fundiária.	UND	400	R\$ 35,84	R\$ 14.334,16	R\$ 4.443,59	R\$ 3.755,55	R\$ 4.619,33	R\$ 27.152,63
1.7.	<b>Mobilização Comunitária:</b> Encontro com a comunidade e lideranças para apresentação do projeto aprovado e instrumento de titulação.	UND	400	R\$ 35,84	R\$ 14.334,16	R\$ 4.443,59	R\$ 3.755,55	R\$ 4.619,33	R\$ 27.152,63
1.8.	<b>Cadastro Físico:</b> Elaboração ou atualização de cadastro físico dos imóveis existentes na área objeto de intervenção, compreendendo a identificação e codificação dos domicílio e a delimitação dos lotes, a caracterização do uso (residencial, misto, comercial, institucional, de prestação de serviços).	UND	400	R\$ 107,03	R\$ 42.811,40	R\$ 13.271,53	R\$ 11.216,59	R\$ 13.796,40	R\$ 81.095,92
1.9.	<b>Cadastro Social:</b> Elaboração ou atualização de cadastros socioeconômicos dos moradores, contendo nome, RG, CPF, tipo e tempo de posse, renda familiar e outras informações relevantes.	UND	400	R\$ 170,86	R\$ 68.342,40	R\$ 21.186,14	R\$ 17.905,71	R\$ 22.024,02	R\$ 129.458,27

1.10.	<b>Cartografia Básica:</b> identificação de incidência de áreas de risco e de proteção ambiental com elaboração ou atualização de levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado, em escala apropriada para a elaboração de projeto de regularização fundiária e da planta de parcelamento do solo urbano.	UND	400	R\$ 121,41	R\$ 48.562,80	R\$ 15.054,47	R\$ 12.723,45	R\$ 15.649,85	R\$ 91.990,57
1.11.	<b>Estudo Técnico Ambiental:</b> Elaboração de estudo técnico ambiental por profissional legalmente habilitado, nos termos da lei 13.465/2017, para fundamentar, se for o caso, a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente.	UND	400	R\$ 174,66	R\$ 69.862,60	R\$ 21.657,41	R\$ 18.304,00	R\$ 22.513,92	R\$ 132.337,93
1.12.	<b>Projeto de Regularização Fundiária:</b> Elaboração de projeto de regularização fundiária, incluindo a aprovação nos órgãos competentes, nos termos dos arts. 35 e 36 da Lei nº 13.465 de 2017. O Projeto Urbanístico deverá ser elaborado e analisado em estrita observância aos citados artigos, contemplando os elementos mínimos e os parâmetros necessários à caracterização urbanística do núcleo, com a devida compatibilização entre a ocupação consolidada, o traçado urbano, o sistema viário, as áreas públicas/institucionais e a	UND	400	R\$ 316,08	R\$ 126.430,80	R\$ 39.193,55	R\$ 33.124,87	R\$ 40.743,59	R\$ 239.492,81

	infraestrutura existente e projetada.								
1.13.	<b>Projeto de Regularização Fundiária:</b> Memoriais Descritivos.	UND	400	R\$ 16,51	R\$ 6.603,92	R\$ 2.047,22	R\$ 1.730,23	R\$ 2.128,18	R\$ 12.509,55
1.14.	<b>Registro do Projeto de Regularização Fundiária e das Matrículas Individuais:</b> Condução do processo de regularização fundiária junto aos órgãos responsáveis pela análise e registro de saneamento do processo e atendimento as notas devolutivas, quando for o caso. É obrigatório o levantamento georreferenciado e o cadastramento da poligonal no SIG RI/ONR pelo responsável técnico, conforme o Provimento CNJ nº 195/2025 e o art. 343-F do CNN/CN/CNJ Extra, garantindo interoperabilidade e segurança jurídica ao registro eletrônico	UND	400	R\$ 46,29	R\$ 18.516,74	R\$ 5.740,19	R\$ 4.851,39	R\$ 5.967,20	R\$ 35.075,52
1.15.	<b>Registro das Matrículas individuais:</b> Acompanhamento e entrega do registro das matrículas individuais, incluindo o encaminhamento da lista coletiva de legitimados da área objeto da demanda à circunscrição registral competente e a identificação individualizada dos polígonos georreferenciados no SIG-RI, observando o Provimento CNJ nº 195/2025 e o Item 6 deste TR.	UND	400	R\$ 47,28	R\$ 18.911,28	R\$ 5.862,50	R\$ 4.954,76	R\$ 6.094,35	R\$ 35.822,89
<b>TOTAL GERAL - PROFISSIONAIS</b>					R\$ 471.044,72	R\$ 146.023,88	R\$ 123.413,72	R\$ 151.798,87	<b>R\$ 892.281,19</b>
<b>TOTAL GERAL DE MATERIAL DE CONSUMO</b>									<b>R\$ 718.062,81</b>

**VALOR TOTAL ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO R\$ 1.610.344,00 ( Um milhão seiscentos e dez mil trezentos e quarenta e quatro reais).**

**2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO**

A área da ZEIS Tomé de Souza apresenta ocupação consolidada de famílias de baixa renda, carecendo de regularização jurídica, urbanística e ambiental. A Administração Municipal não possui estrutura técnica, equipe multidisciplinar permanente, equipamentos ou capacidade operacional para executar internamente todas as etapas obrigatórias previstas na Lei Federal nº 13.465/2017.

Há necessidade urgente para: Garantir segurança jurídica da moradia; Integrar o assentamento ao ordenamento territorial municipal; Atender ao Termo de Compromisso nº 966261/2024, que estabelece cronograma e produtos obrigatórios; Evitar prejuízo social e financeiro ao Município; Reduzir litígios e ocupações irregulares; Permitir futura arrecadação tributária (ITBI/IPTU).

**3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Para a viabilidade e execução da solução, a empresa contratada deverá cumprir os seguintes requisitos:

**3.1. Requisitos Técnicos e de Equipe** A contratada deverá disponibilizar equipe multidisciplinar qualificada, compatível com a complexidade das etapas descritas no detalhamento do objeto (Item 1), composta obrigatoriamente por:

- Urbanista;
- Engenheiro Civil e Engenheiro Cartógrafo;
- Assistente Social;
- Advogado especialista em REURB;
- Topógrafos e Analistas Sociais.

**3.2. Conformidade Legal e Normativa** A execução dos serviços deve observar rigorosamente o ordenamento jurídico e as normas técnicas vigentes:

- **Legislação Federal:** Lei nº 13.465/2017 e Decreto Federal nº 9.310/2018;
- **Legislação Municipal:** Decreto Municipal nº 18.879/2023 e Plano Diretor (Lei Complementar nº 838/2021);
- **Normas Técnicas:** NBR 13.133/2021 (Levantamento Topográfico) e NBR 15.777/2009.

**3.3. Requisitos Operacionais** Para garantir a precisão e a integração das etapas técnicas, sociais e jurídicas (interdependência), exige-se:

- Utilização de sistema de coleta de dados georreferenciados;
- Adoção de procedimentos estruturados de mobilização social junto à comunidade;
- Emissão periódica de relatórios técnicos de progresso, em estrita observância ao cronograma estabelecido pela CAIXA.

**3.4. Requisitos Contratuais e de Julgamento**

- **Regime de Execução:** Empreitada por preço unitário, com medições vinculadas à entrega dos produtos/etapas definidos no Detalhamento da Contratação (Item 1);
- **Critério de Julgamento: Menor Preço por Lote Único** (conforme Quadro do Item 1);
- **Regime de Sanções:** Aplicação de penalidades conforme previsto no art. 156 da Lei nº 14.133/2021.

**4. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

O levantamento foi realizado considerando:

- Valores referenciais do SINAPI, SEINFRA, Tabela OAB/RO - Cálculo Memória de Cálculo das Atividades nº. 2/2025-DEPS (0009653)
- Pesquisas com empresas de regularização fundiária que atuam em RO e AM;
- Valores estabelecidos pela mandatária CAIXA no Cronograma Financeiro do Termo de Compromisso Cronograma de Desembolso nº. 6/2025-DEPS/SEMUR (0009697)
- Planilha Orçamentária oficial aprovada pela CAIXA - Planilha de Orçamento - Profissionais (0009666) e Planilha Orçamentária - TC nº. 966261/2024 (0009677)
- Justificativa de Composição de Custos apresentada pelo DEPS/SEMUR nº.1/2025 (0009686)
- Demonstrativo de Etapas de Custos (0009701)

O valor médio obtido, considerando produtos obrigatórios da IN nº 2/2021 (MDR), converge para o montante de R\$ 1.610.336,62, equivalente a R\$ 4.025,86 por família, compatível com os parâmetros nacionais de REURB-S.

**5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A solução global envolve a contratação especializada para realizar:

- Mobilização e trabalho social
- Pesquisa cartorária e dominial
- Levantamento planialtimétrico-georreferenciado
- Cadastro físico e cadastro social
- Elaboração do Projeto de Regularização Fundiária
- Emissão da CRF e registro em cartório
- Acompanhamento pós-registro e titulação individual

A execução deverá seguir rigorosamente:

- O Plano de Trabalho aprovado no Transferegov.br e Manual de Orientação Técnica (0009713)
- O Termo de Compromisso firmado com a União nº. 966261/2024/MCIDADES/CAIXA (0009517)
- Metodologia de REURB-S definida pela Lei 13.465/2017;
- Cronograma Físico-Financeiro oficial Cronograma de Desembolso nº. 6/2025-DEPS/SEMUR (0009697)

## 6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA AQUISIÇÃO/CONTRATAÇÃO

A definição do quantitativo para a presente contratação baseia-se nos diagnósticos territoriais e no planejamento estratégico da SEMUR, conforme detalhado abaixo:

**6.1. Metodologia de Cálculo e Período de Consumo** A metodologia de cálculo adotada foi a quantificação por unidade de lote/núcleo familiar, totalizando aproximadamente 400 famílias. Diferente de contratações comuns onde a demanda determina o investimento, na Reurb-S da ZEIS Tomé de Souza a metodologia é norteada pela política nacional (Instrução Normativa MDR nº 2/2021 e MCid nº 32/2023), onde o número de famílias atendidas é dimensionado para se enquadrar no quinhão definido pelo órgão ministerial. O período previsto para a execução e entrega total dos produtos é de 12 (doze) meses, conforme o cronograma físico-financeiro pactuado.

**6.2. Setor Requisitante e Distribuição** O setor atendido é o Departamento de Projetos Sociais (DEPS/SEMUR).

- **Quadro de Distribuição:** Por se tratar de um objeto indivisível (Regularização Fundiária de um núcleo urbano específico), a entrega dos produtos técnicos, jurídicos e sociais será realizada de forma integral à SEMUR, visando o benefício direto e finalístico das 400 famílias residentes na ZEIS Tomé de Souza.

**6.3. Memória de Cálculo e Documentos de Suporte** A memória de cálculo está fundamentada nos seguintes documentos técnicos que compõem o processo:

- **Justificativa de Composição de Custos da Regularização Fundiária – ZEIS Tomé de Souza:** Documento que detalha a sequência de procedimentos (Reuniões, Cartografia, Cadastro, Projetos e CRF) e o valor de referência de R\$ 4.025,86 por lote;
- **Planilha de Orçamento – Profissionais:** Detalhamento dos custos unitários e encargos (Doc. PLANILHA DO PROCESSO. 2.odt);
- **Termo de Compromisso nº 966261/2024/MCIDADES/CAIXA:** Documento que valida as metas e o aporte financeiro federal.
- *Nota: Informa-se que não houve contratação anterior para este objeto nesta área específica, tratando-se de intervenção inédita.*

**6.4. Observações de Conformidade**

- **Responsabilidade Técnica:** Por envolver levantamentos georreferenciados e cálculos de engenharia (m²), os documentos técnicos e o Termo de Referência serão assinados por profissional qualificado com a devida anotação de responsabilidade técnica.
- **Padrão de Qualidade:** Os serviços contratados seguirão os padrões de qualidade comum exigidos pela legislação de regência da REURB (Lei 13.465/2017), sendo vedada a inclusão de artigos de luxo ou serviços supérfluos que não contribuam para a finalidade da titulação.

## 7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Com base no Documento de Formalização da Demanda (DFD) e na Planilha Orçamentária vinculada ao Termo de Compromisso nº 966261/2024/MCIDADES/CAIXA, a estimativa do valor da contratação está consolidada no quadro abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Contratação de empresa especializada para prestação de serviços técnicos, administrativos, jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais, destinados à implementação completa da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S no Núcleo Urbano Informal ZEIS Tomé de Souza, contemplando cerca de 400 famílias.	Serviço (Lote Único)	R\$ 1.610.344,00	R\$ 1.610.344,00

**7.1. Memória de Cálculo e Documentos de Suporte**

O valor estimado totaliza R\$ 1.610.344,00, o que resulta num custo médio de R\$ 4.025,86 por lote/unidade familiar. A memória de cálculo detalhada, que demonstra a decomposição de custos diretos por etapa e a incidência de encargos (trabalhistas, administrativos e gerais), encontra-se pormenorizada no Item 1 (Descrição do Objeto) deste ETP, tendo como suporte técnico os seguintes documentos:

- **Justificativa de Composição de Custos (Doc. SEI 0009686):** Documento que fundamenta a metodologia de precificação e os parâmetros técnicos adotados para a REURB-S;
- **Planilha de Orçamento – Profissionais:** Relatório detalhado dos custos unitários por produto/etapa aplicados ao quantitativo de 400 famílias, servindo de base para a montagem da estrutura de custos deste estudo.

**7.2. Identificação das Fontes Pesquisadas**

Para o balizamento dos preços e garantia da vantajosidade da contratação, foram utilizadas as seguintes fontes de referência:

- 1) **Tabelas Oficiais:** Utilização de índices do **SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil)** para os serviços técnicos passíveis de padronização;
- 2) **Referencial Técnico-Jurídico:** Parâmetros extraídos da **Justificativa de Composição de Custos (Doc. SEI 0009686)**, que utiliza balizadores de honorários profissionais e referencial de mercado para serviços de regularização fundiária;

## 8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO

O parcelamento do objeto consiste na análise relativa à divisão do objeto a ser licitado em itens ou lotes, visando o aumento da competitividade, conforme previsto no art. 40, § 2º da Lei nº 14.133/2021. No presente caso, optou-se pelo **não parcelamento**, adotando-se a contratação por **Lote Único**, com base nas seguintes justificativas:

**8.1. Viabilidade da Divisão e Interdependência Técnica:** Embora a regularização fundiária envolva etapas distintas (técnica, jurídica, social e urbanística), estas são intrinsecamente interdependentes. A eficácia da REURB-S depende de uma coordenação estreita e sequencial: o levantamento georreferenciado (técnico) deve estar em total consonância com o cadastro socioeconômico (social) e a instrução processual (jurídico) para a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF). A fragmentação destas etapas entre diferentes contratadas geraria elevados riscos de incompatibilidade de dados, atrasos no cronograma e falhas na instrução processual, comprometendo a finalidade pública da titulação.

**8.2. Economicidade e Aproveitamento do Mercado:** A contratação por lote único propicia economia de escala e reduz os custos operacionais de gestão e fiscalização de múltiplos contratos por parte da Administração Municipal. O mercado de regularização fundiária apresenta empresas especializadas e multidisciplinares capazes de oferecer a solução integral, garantindo a eficiência e a economicidade do processo através da otimização de recursos logísticos e de pessoal.

**8.3. Unidade de Responsabilidade e Segurança Jurídica:** O agrupamento em lote único garante a **centralização da responsabilidade** pela entrega do produto final (o registro das matrículas individuais). Esta estratégia evita eventuais **conflitos de atribuições** entre fornecedores distintos, especialmente no atendimento a notas devolutivas emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis. Ao concentrar o

objeto em uma única contratada, assegura-se que quaisquer correções técnicas ou jurídicas sejam executadas de forma ágil e integrada, mitigando riscos de impasses operacionais que poderiam paralisar o processo de regularização.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

**Vínculo Principal:** A execução está vinculada ao Termo de Compromisso nº 966261/2024/MCIDADES/CAIXA.

- Interdependência de Dados:** Depende da integração prévia das bases de dados municipais (cadastro imobiliário, GEORO, DEPS, DECF/DRCF, DRIS).
- Interdependência Institucional:** Depende da adoção de ações de alinhamento intersetorial (SEMFAZ, SEMUR-Geo, SEMOB, SEMA, PATRIMÔNIO, PROCURADORIA).
- Interdependência Externa:** Depende do diálogo institucional com o Cartório de Registro de Imóveis, com vistas à redução de entraves procedimentais, alinhamento documental e definição de fluxos operacionais de análise e registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

10. DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

( X ) Sim, informar o ID do PCA : ID (0410871)

( ) Não, justificar

A presente contratação encontra-se amparada pelo Termo de Compromisso nº 966261/2024/MCIDADES/CAIXA, possuindo caráter prioritário e estratégico para esta SEMDEC. Embora o documento consolidado do PCA 2024 apresente majoritariamente itens de custeio administrativo nas páginas extraídas, a demanda de Regularização Fundiária da ZEIS Tomé de Souza está integrada ao cronograma de metas pactuado com a União.

Informamos que o objeto está em fase de replicação/atualização para o PCA 2026, garantindo o alinhamento temporal com a execução física do contrato. Ressalta-se que a omissão formal de um item específico em relatórios parciais do PCA não invalida a contratação, conforme o princípio da continuidade do serviço público e a obrigatoriedade de cumprimento de convênios federais com prazos peremptórios, sendo a presente instrução o próprio instrumento de detalhamento do planejamento desta Secretaria.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A presente contratação visa à obtenção de resultados concretos, mensuráveis e alinhados aos princípios da economicidade, da eficiência administrativa e do melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, contribuindo diretamente para o alcance dos objetivos do Programa de Regularização Fundiária Urbana – Reurb-S na área da ZEIS Tomé de Souza, em Porto Velho/RO.

As ações contratadas permitirão otimizar a utilização da capacidade operacional da Administração Pública, reduzir retrabalhos, evitar desperdícios e garantir maior racionalidade na aplicação dos recursos provenientes do Termo de Compromisso nº 966261/2024/MCIDADES/CAIXA.

11.1. Resultados Esperados

- a) Para a Administração Pública:**
- Cumprimento das metas pactuadas no Termo de Compromisso nº 966261/2024/MCIDADES/CAIXA, assegurando execução tempestiva e prevenindo contingenciamento de valores ou eventuais sanções administrativas.
  - Otimização de recursos humanos, com apoio técnico especializado que reduz a sobrecarga das equipes municipais e permite transferência de conhecimento, ampliando a capacidade institucional.
  - Racionalização de gastos públicos, por meio da adoção de metodologia padronizada e equipe qualificada, evitando retrabalhos, inconsistências cadastrais e despesas adicionais futuras.
  - Redução de passivos legais e operacionais, com menor exposição à judicialização de conflitos fundiários e maior segurança administrativa.
  - Melhoria da governança urbana, reduzindo áreas irregulares, ampliando a previsibilidade da gestão territorial e fortalecendo os instrumentos de planejamento municipal.
  - Aproveitamento eficiente dos recursos financeiros, garantindo que cada etapa da Reurb-S seja executada dentro dos limites orçamentários pactuados e sem riscos de custo adicional ao Município.
  - Diminuição de passivos administrativos e judiciais, mediante regularização ordenada e controle qualificado sobre ocupações urbanas informais.
- b) Para os beneficiários:**
- Titulação de aproximadamente 400 famílias, garantindo segurança jurídica da posse e efetivação do direito à moradia digna.
  - Inclusão social ampliada, com acesso facilitado a serviços públicos, infraestrutura urbana e políticas sociais.
  - Valorização patrimonial dos imóveis, favorecendo o desenvolvimento socioeconômico dos moradores e do entorno.
  - Participação comunitária qualificada, com envolvimento direto dos beneficiários nas etapas sociais da Reurb, ampliando o controle social e fortalecendo o vínculo institucional.
  - Redução da vulnerabilidade habitacional e urbana, com impactos positivos nos indicadores de saúde, educação, renda e qualidade de vida.
  - Uso mais eficiente dos serviços públicos, decorrente da integração da área ao cadastro municipal e ao planejamento urbano, reduzindo demandas emergenciais e ações reativas.

11.2. Indicadores de Desempenho

A aferição da qualidade e do sucesso da contratação será realizada por meio dos seguintes indicadores:

- FAMÍLIAS TITULADAS**
  - Meta Estimada:** 400 famílias.
  - Forma de Verificação:** Certidões de registro devidamente emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis.
- PROJETOS TÉCNICOS ENTREGUES**
  - Meta Estimada:** 01 Projeto Urbanístico e 01 Estudo Ambiental.
  - Forma de Verificação:** Protocolos de entrega na SEMDEC e relatórios de aprovação técnica.
- PROCESSOS FUNDIÁRIOS INSTRUÍDOS**

- **Meta Estimada:** 100% dos núcleos familiares identificados.
- **Forma de Verificação:** Conferência dos dossiês individuais completos e organizados por núcleo familiar.
- **SATISFAÇÃO DOS BENEFICIÁRIOS**
  - **Meta Estimada:** Índice de satisfação igual ou superior a 85%.
  - **Forma de Verificação:** Resultados de pesquisas sociais de campo e análise de relatórios qualitativos de atendimento.
- **CUMPRIMENTO DO CRONOGRAMA FÍSICO**
  - **Meta Estimada:** 100% de execução das etapas previstas.
  - **Forma de Verificação:** Verificação física e documental dos marcos e entregas contratuais conforme cronograma oficial.

## 12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Conforme exigido pelo Inciso X, Art. 18 da Lei 14.133/2021, seguem as ações necessárias para a viabilidade da contratação:

### 12.1. Gestão de Riscos e Estratégias Mitigadoras

- **RISCO: INADEQUAÇÃO DA EQUIPE TÉCNICA CONTRATADA**
  - **Tipo:** Técnico | **Probabilidade:** Média | **Impacto:** Alta
  - **Estratégia Mitigadora:** Exigência rigorosa de qualificação e comprovação de experiência.
- **RISCO: RESISTÊNCIA DA COMUNIDADE À PARTICIPAÇÃO**
  - **Tipo:** Social / Comunitário | **Probabilidade:** Média | **Impacto:** Médio
  - **Estratégia Mitigadora:** Ações prévias de mobilização e comunicação social.
- **RISCO: RETRABALHO POR INCONSISTÊNCIAS CADASTRAIS**
  - **Tipo:** Operacional | **Probabilidade:** Alta | **Impacto:** Médio
  - **Estratégia Mitigadora:** Integração de bases, conferência de dados e validação contínua.
- **RISCO: ATRASOS NA TITULAÇÃO POR ENTRADES CARTORÁRIOS**
  - **Tipo:** Jurídico | **Probabilidade:** Alta | **Impacto:** Alto
  - **Estratégia Mitigadora:** Antecipação de análises, diálogo institucional e alinhamento documental.
- **RISCO: AUSÊNCIA DE RECURSOS COMPLEMENTARES**
  - **Tipo:** Financeiro | **Probabilidade:** Baixa | **Impacto:** Médio
  - **Estratégia Mitigadora:** Planejamento físico-financeiro e acompanhamento das liberações.

### 12.2. Ações Iniciais para Viabilização da Contratação

Para garantir a eficácia do processo, serão adotadas as seguintes providências:

- Elaboração do Termo de Referência completo, conforme diretrizes legais;
- Publicação oficial no Diário dos Municípios de Porto Velho;
- Emissão da Nota de Empenho;
- Designação de equipe gestora e fiscal do contrato pela autoridade competente.

*As demais providências necessárias serão detalhadas no Termo de Referência que acompanhará o processo.*

## 13. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação proposta considera que a área destinada à implementação da Reurb-S está inserida em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), a qual apresenta características comuns a ocupações urbanas informais, incluindo vulnerabilidades territoriais, precariedades estruturais e possíveis passivos ambientais acumulados ao longo dos anos. Nesse contexto, torna-se necessária a adoção de medidas que permitam diagnosticar, mitigar e compatibilizar eventuais impactos ambientais decorrentes da ocupação existente e das intervenções previstas, assegurando conformidade com a legislação ambiental federal, estadual e municipal.

### 13.1. Avaliação Preliminar

A área apresenta elementos típicos de ocupação consolidada, tais como:

- Alteração da permeabilidade do solo, decorrente de pavimentações irregulares e adensamento construtivo;
- Deposição inadequada de resíduos sólidos em pontos isolados, demandando identificação e manejo apropriado;
- Insuficiência ou ausência parcial de infraestrutura de saneamento básico, gerando potenciais riscos sanitários;
- Necessidade de diagnóstico ambiental simplificado, contemplando análise de cursos d'água, drenagem natural, áreas de APP, vegetação remanescente e potenciais vetores de risco ambiental.

### 13.2. Medidas Previstas no Escopo Contratado

A contratação contempla a execução de medidas voltadas à prevenção e mitigação de impactos, incluindo:

- Elaboração de Estudo Ambiental Simplificado, conforme exigências legais aplicáveis à tipologia da intervenção;
- Desenvolvimento de propostas de ações mitigadoras e compensatórias, integradas ao projeto urbanístico e alinhadas às diretrizes de sustentabilidade;
- Inclusão de soluções de baixo impacto ambiental, priorizando baixo consumo energético, adequação do sistema viário, melhoria das condições sanitárias e manejo adequado de resíduos;
- Previsão de logística reversa para materiais eventualmente utilizados ou descartados durante as atividades, conforme a Política Nacional de Resíduos Sólidos;
- Compatibilização urbanístico-ambiental com o Plano Diretor, legislação local (LC nº 467/2012), normativos ambientais e diretrizes estabelecidas pela CAIXA no âmbito do Termo de Compromisso nº 966261/2024/MCIDADES.

### 13.3. Responsabilidades e Fiscalização

- **À empresa contratada:** Caberá a elaboração dos estudos, levantamentos técnicos e proposições de medidas ambientais necessárias, em articulação com os órgãos ambientais competentes, observando boas práticas de sustentabilidade e gestão ambiental.
- **À Administração Pública:** Competirá fiscalizar, validar e homologar os produtos apresentados, inclusive quanto ao atendimento das exigências legais, bem como assegurar a tramitação dos procedimentos de licenciamento ambiental, quando aplicável.

### 13.4. Conformidade Legal

Todas as ações ambientais previstas observarão:



- Lei nº 13.465/2017 (REURB), especialmente no que concerne à regularização fundiária sustentável;
- Política Nacional do Meio Ambiente (Lei nº 6.938/1981) e demais normas correlatas;
- Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010), especialmente no tocante à logística reversa e manejo adequado de resíduos;
- Legislação municipal aplicável, incluindo a LC nº 467/2012 (Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo);
- Diretrizes técnicas e ambientais estabelecidas pela CAIXA, em cumprimento ao Termo de Compromisso nº 966261/2024/MCIDADES.

*Caso esse requisito não seja aplicável em partes específicas da contratação, tal condição deverá ser formalmente justificada, em observância às orientações deste ETP.*

#### 14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA SOLUÇÃO

Com base nas informações técnicas, legais, operacionais e socioeconômicas analisadas no presente Estudo Técnico Preliminar, declara-se que a contratação é VIÁVEL para o atendimento da necessidade pública identificada, atendendo plenamente aos requisitos previstos na Lei nº 14.133/2021 e às diretrizes institucionais da Administração Municipal. A viabilidade fundamenta-se nos seguintes pontos:

- Adequação ao Interesse Público: A solução é adequada ao promover segurança jurídica, inclusão social, ordenamento territorial e a concretização da função social da propriedade;
- Alinhamento ao Planejamento: Está alinhada ao planejamento institucional, conforme previsão no Plano de Contratações Anual (PCA) e nas metas pactuadas no Termo de Compromisso nº 966261/2024/MCIDADES/CAIXA;
- Exequibilidade Técnica: A solução é exequível diante da existência de empresas qualificadas no mercado e da capacidade administrativa da SEMDEC para gerir, acompanhar e fiscalizar a execução contratual;
- Justificativa Econômica: A contratação é justificada considerando a estimativa de valores compatíveis com contratações similares, bem como o elevado retorno social e urbano esperado.

Diante do exposto, conclui-se pela VIABILIDADE da contratação, recomendando-se o prosseguimento regular do processo, com a elaboração do Termo de Referência, instrução completa dos autos e adoção das providências legais necessárias à formalização contratual, observando-se os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e do interesse público.

#### Responsável(eis) pela elaboração:

Nome do Servidor : Andreia Boriezeska de Siqueira

Cargo/Matrícula: 10079068

#### Aprovação da Autoridade Competente

Nome: Raimundo de Alencar Magalhães

Matrícula: 10078119 - 01



Documento assinado eletronicamente por **Andreia Boriezeska de Siqueira, Diretor(a)**, em 29/01/2026, às 14:47, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **Raimundo De Alencar Magalhães, Secretário(a)**, em 29/01/2026, às 14:53, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **Laura Betania Dos Santos Cavalcante, Diretor(a)**, em 29/01/2026, às 15:16, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://www.portovelho.ro.gov.br/sei> informando o código verificador **0420023** e o código CRC **7F4DBFB0**.



016.004024/2025-25

0420023v35