



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIRO
CNPJ: 06.200.745/0001-80

Praça José Sarney, s/nº, Centro, Pinheiro/MA – CEP: 65.200-000

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A regularização fundiária é um processo fundamental para garantir o direito à moradia, à segurança jurídica da posse e à promoção do ordenamento territorial urbano e rural, em conformidade com o que estabelece a Lei Federal nº 13.465/2017. Nesse contexto, a atuação técnica especializada é imprescindível para que o município possa conduzir com eficiência e segurança os procedimentos administrativos e técnicos necessários à efetivação da regularização.

Considerando a complexidade e a especificidade do tema, torna-se necessária a contratação de empresa com comprovada experiência na área, a fim de prestar prestação de serviços de treinamento e assessoria técnica jurídica para regularização dos núcleos informais, com foco nas etapas essenciais da regularização fundiária.

2 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

I - A contratada deverá preencher todos os requisitos de regularidade jurídica, fiscal, social, técnica e econômico-financeira, previstos na Lei nº 14.133/2021.

II - A vigência da presente contratação será determinada: 12 (doze) meses, considerada da data de assinatura do respectivo instrumento de ajuste, podendo ser prorrogada por iguais e sucessivos períodos, mediante acordo entre as partes e observadas as características do objeto contratado, conforme o disposto no Art.107 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021.

II - Uma vez autorizada, a contratação pretendida deverá possuir previsão e adequação orçamentária e financeira com o orçamento vigente e compatibilidade com as diretrizes e metas definidas nas ferramentas de planejamento aprovadas.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIRO
CNPJ: 06.200.745/0001-80

Praça José Sarney, s/nº, Centro, Pinheiro/MA – CEP: 65.200-000

III - Requisitos Obrigacionais:

- a) Identificação e classificação da área como passível de regularização;
- b) Elaboração de peças técnicas;
- c) Apoio no atendimento à legislação vigente e às diretrizes do município;
- d) Orientação na interlocução com órgãos cartorários e demais instâncias envolvidas.

3 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

No processo de planejamento para a Contratação de empresa jurídica especializada para prestação de serviços de treinamento e assessoria técnica jurídica para regularização dos núcleos informais do município de Pinheiro - MA, com finalidade de emissão de matrículas imobiliárias, junto à Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação por meio de Reurb Municipal, diversas soluções de contratação foram consideradas. Entre as opções avaliadas, destacam-se:

- Contratação direta com o fornecedor, selecionando uma empresa especializada por meio de inexigibilidade de licitação, conforme Art. 74. Que diz que “É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação: c) assessorias ou consultorias técnicas e auditorias financeiras ou tributárias; f) treinamento e aperfeiçoamento de pessoal;
- Contratação através de terceirização, onde os serviços de assessoria e consultoria são oferecidos por empresas que assumem integralmente a responsabilidade pela execução dos serviços, com base em um contrato de prestação de serviços;
- Formas alternativas de contratação, incluindo parcerias público-privadas (PPP), contratações integradas, contratações compartilhadas entre entidades públicas, ou a





ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIRO
CNPJ: 06.200.745/0001-80

Praça José Sarney, s/nº, Centro, Pinheiro/MA – CEP: 65.200-000

utilização do sistema de registro de preços para possibilitar agilidade e flexibilidade na contratação dos serviços conforme a demanda.

Após análise detalhada das opções disponíveis e considerando a especificidades dos serviços a serem contratados, que exigem alto grau de conhecimento técnico e experiência específica no campo de treinamento e assessoria técnica em regularização fundiária para Administração Pública Municipal e, considerando as outras contratações correlatas e anteriores realizadas pelo Município, a solução mais adequada parece é a contratação direta com o fornecedor, por meio de inexigibilidade de licitação.

Esta abordagem permite:

- Seleção mais célere de uma empresa com profissionais que possuam expertise técnica necessária, bem como notória especialização na área delimitada nesta contratação;
- Definição clara do escopo dos serviços, objetivos a serem alcançados e resultados esperados, o que contribui para a eficácia da fiscalização e gestão do contrato;

Conclui-se, portanto, que a contratação direta, por meio de inexigibilidade de licitação, conforme delineado pelo objeto e requisitos deste Estudo Técnico Preliminar, representa a modalidade de contratação mais adequada para a Administração Pública, satisfazendo os critérios de eficiência, eficácia e economicidade preconizados pela Lei nº 14.133/2021.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Para a definição dos quantitativos foi considerado o documento de formalização da demanda que explana na descrição e quantidades, justificando a necessidade de apenas uma empresa especializada na prestação de serviços deste objeto.

5 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIRO
CNPJ: 06.200.745/0001-80

Praça José Sarney, s/nº, Centro, Pinheiro/MA – CEP: 65.200-000

A estimativa do preço da contratação será elaborada com base em pesquisa de mercado e em valores praticados por empresas especializadas na prestação de serviços de treinamento e assessoria técnica jurídica para regularização dos núcleos informais do município de Pinheiro - MA, com finalidade de emissão de matrículas imobiliárias, junto à Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação por meio de Reurb Municipal.

6 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta, que consiste na Contratação de empresa jurídica especializada para prestação de serviços de treinamento e assessoria técnica jurídica para regularização dos núcleos informais do município de Pinheiro - MA, representa a resposta mais adequada às necessidades identificadas no contexto de nosso município.

A escolha deste caminho encontra sólida fundamentação na jurisprudência relacionada à Lei nº 14.133/2021, levando em consideração não apenas aspectos econômicos, mas também técnicos e operacionais.

Ademais, a Lei nº 14.133/2021, em seu art. 23, ressalta a importância de compatibilidade o valor estimado da contratação com os preços praticados no mercado, reforçando a necessidade de uma pesquisa ampla e criteriosa, que ateste a economicidade da escolha.

A adoção deste serviço especializado alinha-se ao objetivo de assegurar a gestão transparente nas contratações públicas, objetivo esse reiterado pelo art. 11, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, que visa garantir o alcance do resultado mais vantajoso para a administração. Além disso, a capacitação técnica dos servidores municipais é fundamental para garantir a autonomia do ente público na condução futura dos processos de regularização fundiária, promovendo a eficiência administrativa, a redução de litígios e o fortalecimento da política habitacional local.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIRO
CNPJ: 06.200.745/0001-80

Praça José Sarney, s/nº, Centro, Pinheiro/MA – CEP: 65.200-000

A solução escolhida, portanto, não só é a mais adequada disponível no mercado, como também está fundamentada nas diretrizes e princípios estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, representando o caminho mais estratégico, célere e econômico para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Finanças. Esta escolha evidencia a busca constante pela eficiência, eficácia, economicidade e transparência para a Administração e Finanças.

7 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

O parcelamento da de treinamento e assessoria técnica jurídica para regularização dos núcleos informais do município de Pinheiro – MA, justifica-se pela natureza distinta e autônoma das atividades a serem executadas, bem como pela possibilidade de melhor adequação técnica e orçamentária à realidade do município. Esta decisão está alinhada com os princípios de economicidade, eficiência e competição definidos pela Lei nº 14.133/2021, assegurando assim o melhor aproveitamento dos recursos públicos e a obtenção de resultados eficazes e eficientes para a Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Finanças do município de Pinheiro/MA.

8 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

8.1. Com a Contratação de empresa jurídica especializada para prestação de serviços de treinamento e assessoria técnica jurídica para regularização dos núcleos informais do município de Pinheiro - MA, com finalidade de emissão de matrículas imobiliárias, junto à Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação por meio de Reurb Municipal, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

- Treinamentos teóricos e práticos sobre os fundamentos jurídicos da REURB, modalidades (social) e (específica), requisitos legais e trâmites processuais;





ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIRO
CNPJ: 06.200.745/0001-80

Praça José Sarney, s/nº, Centro, Pinheiro/MA – CEP: 65.200-000

- Orientações sobre a organização e instrução dos processos administrativos de REURB, incluindo análise de posse, dominialidade, legitimação fundiária e demais instrumentos previstos em lei;
- Capacitação quanto à elaboração de documentos jurídicos e administrativos, tais como: notificações, pareceres técnicos, certidões, requerimentos, manifestações jurídicas e termos administrativos;
- Esclarecimento das competências institucionais entre os setores envolvidos (jurídico, urbanismo, assistência social, habitação, meio ambiente, entre outros), prevenindo conflitos de atribuição;
- Análise e uniformização de procedimentos, a fim de assegurar a legalidade, eficiência e segurança dos atos administrativos praticados no curso da REURB.

9 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

- I. Prestar todas as informações necessárias com clareza à contratada, com vistas à execução dos serviços contratados.
- II. Disponibilizar os acessos necessários para que a contratada execute os serviços contratados.
- III. A contratada deverá dimensionar uma Equipe Técnica, privilegiando a experiência em treinamento e assessoria técnica em regularização fundiária, capaz de atender o escopo e o porte dos serviços requeridos, nos prazos fixados e em conformidade.

10 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não se verifica contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda, sendo a contratação gerenciada diretamente entre a Administração Pública e o Prestador.



PREFEITURA DE PINHEIRO
PROC. 086/2025
Folhas 12
Rubrica

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIRO
CNPJ: 06.200.745/0001-80

Praça José Sarney, s/nº, Centro, Pinheiro/MA – CEP: 65.200-000

11 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

✓ A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.

✓ Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão. Assim, considerando os pontos listados acima, entendemos ser **VIÁVEL** e **NECESSÁRIA** a contratação da solução demandada.

Pinheiro - MA, 02 de junho de 2025.


Carlos Alberto Costa da Luz
Secretário Municipal de Administração,
Planejamento e Finanças