

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Nº do Processo: 00046.000272/2025-93

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS DE ENGENHARIA E CONSULTORIA PARA ELABORAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DO BAIRRO SATÉLITE

RESPONSÁVEL(EIS) PELO PREENCHIMENTO DO ETP	Nome: Layene Rafaela Andrade Abreu de Carvalho Telefone: 86 98124-7136 Matrícula: 0280119 E-mail: layene.andrade@gmail.com
	Nome: Verlane Marques da Silva Telefone: 86 99951-9683 Matrícula: 0280127 E-mail: werlanymarques@hotmail.com
	Nome: Felipe André Pereira Cruz Telefone: 86 99962-8284 Matrícula: 17114 E-mail: felpcruz1@gmail.com
UNIDADE REQUISITANTE:	Entidade Autárquica de Desenvolvimento Urbano - ETURB

1. DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

1.1. Descrição da necessidade da contratação

O Município de Teresina enfrenta desafios decorrentes do crescimento urbano desordenado, que resultou na consolidação de núcleos urbanos informais. O Bairro Satélite é um desses territórios, caracterizado por longa trajetória de ocupação, elevada densidade populacional e ausência de regularização fundiária, situação que compromete a segurança jurídica dos ocupantes e dificulta o adequado planejamento urbano, a oferta de serviços públicos e a implementação de políticas habitacionais.

A falta de regularização formal acarreta riscos urbanísticos, ambientais e sociais, impede a titulação dos imóveis e restringe a inclusão da comunidade em ações estruturantes do Município. Trata-se, portanto, de um problema público relevante cuja solução demanda medidas técnicas especializadas.

Considerando o exposto e visando solucionar a problemática referente a regularização fundiária do bairro supracitado o município captou recursos junto ao Governo Federal, Termo de Compromisso nº 966545/2024/MCIDADES/CAIXA, sendo portanto necessária a execução do Projeto de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), o qual exige a elaboração de levantamentos, estudos, peças técnicas e análises jurídicas específicas, conforme lei federal de REURB nº 13.465/2017, Decreto Federal nº 9.310/2018 e lei municipal nº 5.444/2019.

Tais competências não estão disponíveis na estrutura administrativa municipal em número suficiente para atender os requisitos operacionais da regularização. Dessa forma, a contratação de empresa especializada é a solução mais adequada para suprir essa lacuna, viabilizando o cumprimento das obrigações pactuadas com o Governo Federal, assegurando o direito à moradia digna, proporcionando segurança jurídica às famílias e integrando a área ao planejamento urbano. A necessidade da contratação está, portanto, claramente definida e diretamente vinculada à superação do problema identificado, em conformidade com as diretrizes da Lei nº 14.133/2021 e seguindo, no que cabe, as recomendações dos acórdãos do TCU sobre contratações.

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

Ainda não foi confeccionado o Plano de Contratação anual, no entanto o objeto é essencial para o desempenho das atividades desta Coordenação e ao cumprimento do Termo de Compromisso firmado junto ao Ministério das Cidades, estando contemplado no Plano Plurianual na LDO e LOA.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A seguir, são detalhados os requisitos mínimos e essenciais que delimitam o escopo do objeto e sua complexidade. Tais requisitos foram estabelecidos com base no detalhamento técnico necessário para a execução da Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) do Núcleo Urbano Bairro Satélite, sendo a sua plena execução a condição necessária e suficiente para o atendimento da necessidade da Administração.

3.1 Requisitos Essenciais de Escopo e Funcionais

O serviço será executado sob regime de empreitada por preço global, devendo a contratada garantir a plena execução de todas as atividades previstas dentro do prazo contratual de 14 meses.

A contratação contempla todas as etapas técnicas, sociais, jurídicas, urbanísticas e ambientais necessárias à elaboração completa do Projeto de Regularização Fundiária - PRF, e constantes na lei federal nº 13.465/2017 e decreto federal nº 9.310/2018 distribuídas nas seguintes fases:

Fase I - Ingresso na Comunidade

Engloba reuniões de pactuação do Plano de Ação, apresentação à comunidade e implantação do Posto Territorial (escritório de campo).

Fase II - Atividades Preliminares

Compreende a instauração da REURB e a pesquisa de titularidade da poligonal de intervenção.

Fase III - Projeto de Regularização Fundiária

Inclui a elaboração do Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária, o Cadastro Físico das unidades, as Plantas individualizadas, os Memoriais Descritivos, o Estudo Técnico Ambiental, o Estudo de Situação de Risco e o Cadastramento Social.

Fase IV - Registro da REURB

Inclui a revisão das bases cadastrais, a correção de pendências cadastrais, a elaboração da Minuta da CRF, e o envio do processo ao município para prosseguir com o tramite municipal necessario para o registro da Certidão de Regularização Fundiária, após isso a empresa será responsável pela audiência pública para entrega das matrículas aos beneficiários.

Fase V - CRF Complementar e Titulação Extraordinária

Compreende o cadastro complementar das unidades habitacionais que não conseguiram efetuar o cadastro nas etapas anteriores e a elaboração da CRF complementar.

Requisito de Resultado e Aceitação Final

A aceitação final do objeto prevê, obrigatoriamente, a entrega da Minuta da CRF e demais peças técnicas adequadas, conforme qualidade necessária à efetivação do saneamento do processo de Reurb na esfera municipal e ao registro no Cartório de Registro de Imóveis, assegurando segurança jurídica e encerramento do processo de REURB-S.

3.2 Requisitos Operacionais, Logísticos e de Apoio

A execução das atividades exige infraestrutura mínima para o adequado funcionamento da equipe e atendimento às famílias, incluindo:

- a) manutenção de um Posto Territorial (escritório de campo) localizado dentro da área de intervenção, equipado com mobiliário, equipamentos e materiais administrativos essenciais ao atendimento da comunidade;
- b) disponibilização de veículo tipo picape, destinado ao deslocamento da equipe e ao transporte de materiais técnicos;
- c) garantia de todos os insumos, equipamentos, softwares e recursos materiais necessários à execução das atividades previstas.

3.3. Requisitos de Qualificação e Desempenho

Considerando que os serviços são de natureza predominantemente intelectual e de alta complexidade, serão exigidos requisitos de qualificação técnica robustos:

1. Equipe Multidisciplinar Qualificada: É mandatório dispor de um corpo técnico com formação comprovada (Engenheiro Agrimensor, Advogado, Arquiteto, Assistente Social, Engenheiro Civil ou Ambiental, entre outros) e em quantitativo suficiente, refletindo a necessidade de expertise integrada nas áreas social, jurídica e urbanística.
2. Comprovação de Experiência (ACR): Serão exigidos Atestados de Capacidade Técnica (ACR) que comprovem experiência prévia na execução de Projetos de Regularização Fundiária (REURB) de complexidade similar e em objetos que atendam a metade do objeto deste TR. Esta exigência está alinhada ao Art. 37, §1º da LNC que valida a comprovação da qualificação técnica para objetos complexos.

3.4 Requisitos de Segregação e Exclusão do Escopo

Em conformidade com o princípio da economicidade, a Administração adotará modelo híbrido de execução. Assim, ficam excluídas do escopo contratado as seguintes atividades, que serão executadas diretamente pela Administração:

- a) levantamento topográfico georreferenciado;
- b) levantamento aerofotogramétrico e ortofoto vetorizada;
- c) aquisição de equipamentos permanentes como VANT, GPS geodésico, workstations ou softwares específicos.

Tais informações técnicas serão fornecidas previamente à contratada para subsidiar as demais etapas do PRF

3.5. Estimativas das Quantidades

A estimativa das quantidades necessárias à contratação fundamenta-se na execução de 1 Serviço completo de Engenharia Comum, destinados à Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), para o Núcleo Urbano Bairro Satélite.

Trata-se de objeto de natureza indivisível, cuja adequada execução exige a integração das etapas sociais, jurídicas, urbanísticas e ambientais que compõem o Projeto de Regularização Fundiária - PRF.

Nesse contexto, a unidade de medida adotada — “1 serviço completo” — abrange, de forma integrada:

- a realização de todas as fases previstas para a REURB-S;
- a produção de todos os produtos técnicos obrigatórios (projetos, estudos, plantas de unidades habitacionais de até 70m², cadastros, memoriais, minutas e demais documentos);
- as atividades de campo, cadastramentos e atendimento à comunidade;
- os insumos operacionais, estruturais e logísticos necessários à execução das atividades;
- a instalação e manutenção do Posto Territorial ao longo da vigência contratual.

As quantidades específicas consideradas para composição do custo estimado encontram-se descritas na Planilha Orçamentária e quadro da composição de custos, inclusa no item abaixo, que detalham os insumos, equipamentos, materiais, estrutura física e demais recursos empregados para a execução integral do serviço.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para identificar a solução mais adequada e economicamente viável para a execução da Regularização Fundiária Urbana (REURB-S) do Núcleo Urbano Bairro Satélite, foi realizado levantamento de mercado com foco em três eixos: (i) avaliação das alternativas possíveis de execução; (ii) análise comparativa de contratações similares em outros municípios; e (iii) consulta a parâmetros oficiais de custos.

4.1 - Avaliação das Alternativas Possíveis

- a) Execução Direta pela Administração

A Prefeitura avaliou a viabilidade de executar integralmente o processo de REURB com equipe própria. Entretanto, foram identificadas

limitações técnicas e financeiras:

- ausência de equipe multidisciplinar especializada em número suficiente para a realização do escopo da reurb (jurídica, social, urbanística e ambiental);
- restrições do Programa Periferia Viva / OGU, que não permitem a contratação integral da equipe necessária e nem a compra de todos os equipamentos necessários a realização da REURB;

Diante disso, a execução direta mostrou-se inviável e antieconômica.

b) Terceirização Integral do Serviço

Outra alternativa analisada foi a contratação integral de todos os serviços por empresa especializada.

Porém:

- o Manual do Programa Periferia Viva não autoriza o uso dos recursos do convênio para comprar bens permanentes destinados à realização do serviço para a empresa contratada.
- o levantamento topográfico georreferenciado e a aerofotogrametria são atividades de alto custo operacional e que requer alta especialidade, cuja execução direta pela ETURB representa ganho de economicidade e ganho de tempo hábil para a finalização do contrato dentro dos prazos estabelecidos.

Portanto, a terceirização integral não atende às regras do programa e resultaria em custo maior.

c) Modelo de Execução Mista (solução escolhida)

A alternativa mais vantajosa identificada foi o modelo misto, composto por:

- ETURB executando os levantamentos topográficos e aerofotogramétricos, com incorporação dos equipamentos ao patrimônio público (processo licitatório individual);
- empresa especializada executando todas as etapas técnicas, jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais subsequentes.

Esse modelo:

- reduz custos recorrentes com topografia;
- aumenta a precisão e a autonomia técnica da Administração;
- garante aderência às regras do Periferia Viva e do OGU;
- diminui riscos de fragmentação do objeto;
- melhora o controle e a qualidade dos resultados.
- garante acervo de equipamentos para regularizações futuras

Conclui-se que esta é a solução mais eficiente, segura e economicamente vantajosa.

4.1 Pesquisa de Preços e Estimativa de Custos

Para garantir base sólida de composição de custos, além da pesquisa de mercado, foram utilizados:

- Tabela de Preços de Consultoria – DNIT (julho/2025), para cálculo das horas técnicas;
- cotações reais para equipamentos topográficos utilizados pela ETURB;
- referências de contratações anteriores em execução no município.

Essa abordagem combinada assegura:

- coerência com preços oficiais;
- aderência técnica ao escopo da REURB;
- transparência e rastreabilidade dos valores estimados.

5. ESTIMATIVA DE QUANTIDADE PARA CONTRATAÇÃO

A formação do valor estimado da contratação foi realizada com base em metodologia técnica reconhecida, utilizando como referência a Tabela de Preços de Consultoria / Relatório de Consolidação de Custos de Mão de Obra – DNIT (mês-base: julho de 2025), fonte oficial que consolida parâmetros de custo aplicáveis a serviços de engenharia consultiva. Esta tabela contém os valores unitários de hora técnica por categoria profissional, já incorporando encargos sociais, tributos, despesas administrativas e coeficientes de produtividade, o que garante padronização, rastreabilidade e compatibilidade metodológica com as atividades previstas no processo de regularização fundiária.

A composição orçamentária levou em consideração:

1. Os produtos e entregas previstos para cada fase da REURB-S, incluindo atividades técnicas, administrativas, jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais.
2. O quantitativo de horas técnicas necessárias e mão de obra necessária para à execução de cada produto, calculado de acordo com a complexidade das tarefas e cronograma que se adeque ao Termo de Compromisso nº 966545/2024/MCIDADES/CAIXA, utilizando como base os parâmetros de esforço previstos nas tabelas DNIT.
3. As categorias profissionais demandadas, tais como engenheiro coordenador, engenheiro agrimensor, arquiteto, assistente social, advogado, engenheiro ambiental e equipes auxiliares, todas previstas como essenciais à execução do objeto contratado.
4. Os custos indiretos, inerentes à operação do serviço, calculados conforme metodologia DNIT, incluindo despesas administrativas, logísticas e de suporte operacional.
5. A aplicação do BDI, conforme parâmetros técnicos, para recompor despesas indiretas e garantir a execução adequada do serviço.

Com base nesses elementos, foi elaborada a Planilha de Composição de Custos, que discrimina todos os insumos utilizados, a quantidade de horas por categoria profissional, o custo unitário de cada insumo e o custo total de cada produto da REURB-S.

O valor resultante da composição técnica para a execução integral do serviço, considerando o prazo de 14 (quatorze) meses, corresponde a R\$ 1.723.586,57 (um milhão, setecentos e vinte e três mil, quinhentos e oitenta e seis reais e cinquenta e sete centavos), montante que representa a estimativa necessária para garantir a execução adequada do objeto, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis e com os princípios da economicidade, eficiência, transparência e razoabilidade previstos na Lei nº 14.133/2021.

6. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor total estimado desta contratação é de R\$ 1.723.586,57 (um milhão, setecentos e vinte e três mil, quinhentos e oitenta e seis reais e cinquenta e sete centavos).

Este valor foi apurado por meio da composição dos custos de mão de obra necessária para a execução das atividades do escopo do serviço, conforme dados levantados em pesquisas de bancos de dados públicos, incluindo o DNIT (Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes).

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução a ser contratada consiste na execução integral das atividades técnicas, sociais, jurídicas, urbanísticas e ambientais necessárias à Regularização Fundiária Urbana (REURB-S) do Núcleo Urbano Informal Satélite, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto Federal nº 9.310/2018, Lei Complementar Municipal nº 5.444/2019 e normativas correlatas.

A execução dos serviços será realizada de forma mista, combinando:

- atividades executadas diretamente pela ETURB, utilizando equipe própria para elaboração do levantamento topográfico georreferenciado e do levantamento aerofotogramétrico/ortofoto vetorizado georreferenciado; e
- atividades executadas pela empresa contratada, abrangendo todas as etapas técnicas, urbanísticas, jurídicas, ambientais e sociais subsequentes, incluindo diagnósticos, mobilização social, cadastramentos, estudos técnicos, produção de plantas, memoriais, relatórios e elaboração da Minuta da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

A empresa contratada deverá implementar toda a estrutura operacional necessária ao desenvolvimento do trabalho, incluindo:

- manutenção de equipe multidisciplinar especializada
- implantação e operação de Posto Territorial (escritório de campo)
- fornecimento de infraestrutura, materiais e recursos logísticos adequados ao atendimento da população e às atividades de campo

Toda a execução seguirá metodologia compatível com as etapas obrigatórias da REURB-S, incluindo:

1. Ingresso na Comunidade, com reuniões, pactuações e implantação do Posto Territorial;
2. Atividades Preliminares, com análise documental e apoio à instauração formal da REURB;
3. Projeto de Regularização Fundiária, contemplando levantamento de campo, cadastramentos, diagnósticos, estudos técnicos e elaboração das peças urbanísticas;
4. Registro da REURB, com consolidação de dados, revisão cadastral e elaboração da Minuta da CRF;
5. CRF Complementar e Titulação Extraordinária, quando aplicável.

A solução contratada visa garantir:

- padronização dos produtos técnicos;
- continuidade do fluxo de trabalho;
- integração entre ações técnicas, jurídicas, sociais e urbanísticas;
- atendimento direto e permanente à comunidade;
- segurança jurídica para titulação das famílias.

A execução por empreitada por preço global assegura maior controle técnico e financeiro, uniformidade metodológica e coerência na produção dos produtos finais, resultando em economia de escala e maior eficiência na gestão dos recursos públicos.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação adota como diretriz o não parcelamento do objeto, considerando as especificidades técnicas e operacionais dos serviços envolvidos na Regularização Fundiária Urbana (REURB). Trata-se de uma atividade que exige uma abordagem abrangente e integrada, uma vez que será executado em todo o núcleo urbano informal Satélite, ao mesmo tempo em que demanda ações específicas e individualizadas por lote, com forte interação entre a equipe técnica contratada, a administração pública e a comunidade local.

O fracionamento da contratação poderia comprometer a coesão entre as diversas etapas da REURB, prejudicando a continuidade e a compatibilidade dos dados técnicos e urbanísticos. Além disso, a divisão do objeto acarretaria custos administrativos adicionais, como a realização de múltiplos processos licitatórios, aumento do esforço de fiscalização, complexidade na gestão contratual e maior risco de inconsistências entre os serviços prestados.

Ao manter a contratação como objeto único, garante-se a padronização metodológica, o alinhamento das equipes técnicas, a centralização das informações e a proximidade com a população beneficiária, fatores essenciais para o êxito da regularização fundiária e para a efetiva titulação dos imóveis.

Portanto, diante da natureza técnica, social e jurídica da REURB e dos ganhos operacionais, econômicos e sociais decorrentes da condução integrada do projeto, não se recomenda o parcelamento desta contratação.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação de empresa especializada em Regularização Fundiária Urbana (REURB) tem como finalidade assegurar a efetiva regularização do Núcleo Urbano Informal Bairro Satélite, abrangendo a regularização das unidades imobiliárias, das edificações com até 70m², das áreas públicas e do parcelamento do solo. A realização dos serviços permitirá a titulação definitiva dos ocupantes, consolidando a integração do território ao ordenamento urbano regular do Município.

A execução das atividades previstas possibilitará a correção de distorções cadastrais, a organização do espaço urbano e a garantia de segurança jurídica às famílias residentes. Com a regularização, haverá valorização imobiliária e ampliação do acesso às políticas públicas essenciais, além do fortalecimento do controle territorial por parte da administração municipal.

A iniciativa também assegurará maior eficiência à gestão fundiária e urbanística do Município, ao permitir a formação e atualização de um

cadastro técnico multifinalitário, com dados georreferenciados, plantas, memoriais descritivos e informações compatíveis com as normas urbanísticas. Tais instrumentos possibilitarão melhor planejamento do uso do solo, identificação de áreas para equipamentos públicos, estruturação de vias e espaços de preservação ambiental, contribuindo para políticas públicas mais eficazes e para a prevenção de novas ocupações irregulares.

A formalização das propriedades viabilizará, ainda, o incremento da arrecadação de tributos municipais, como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), ampliando a capacidade de investimento em infraestrutura urbana, saneamento, mobilidade e serviços públicos. Além disso, a segurança jurídica da propriedade permitirá acesso a crédito habitacional, financiamento para melhorias e transmissão segura dos bens aos herdeiros.

Entre os principais resultados esperados destaca-se a promoção da dignidade das famílias residentes, o desenvolvimento econômico local, a geração de oportunidades e o incentivo ao investimento privado no território. Os efeitos da regularização serão concretos e duradouros, tanto para os moradores quanto para a gestão municipal.

O principal resultado pretendido é a obtenção da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e a subsequente titulação das famílias do Núcleo Urbano Bairro Satélite, representando a consolidação da solução jurídica, urbanística, social e ambiental.

O alcance do resultado final será mensurado pela conclusão e aprovação dos produtos técnicos e sociais, sob responsabilidade da Contratada, junto à ETURB e ao Cartório de Registro de Imóveis, culminando na emissão das matrículas individuais.

10. PROVIDÊNCIAS NECESSÁRIAS

Antes da formalização do contrato, a Administração deverá nomear formalmente os servidores responsáveis pela fiscalização técnica e administrativa, bem como o gestor do contrato, além de outros atores e substitutos que julgar necessários para a perfeita execução do objeto deste estudo nos termos da Lei nº 14.133/2021. Estes profissionais atuarão no acompanhamento da execução contratual, controle de prazos, análise de entregas e aplicação de penalidades, quando for o caso.

Os servidores designados deverão receber capacitação prévia sobre:

- As atribuições legais do fiscal e do gestor contratual;
- As especificidades técnicas do objeto contratado (REURB, georreferenciamento, cadastro físico etc.);
- Procedimentos de registro de ocorrências e elaboração de relatórios de fiscalização;
- Utilização de sistemas eletrônicos eventualmente adotados no processo de acompanhamento (SEI, entre outros);
- Normativos aplicáveis à gestão e fiscalização contratual, especialmente a Lei nº 14.133/2021, e normas internas do órgão.
- A capacitação poderá ser realizada por meio de cursos ofertados pela Escola de Governo, por instituições conveniadas ou por ações de capacitação interna promovidas pela própria Administração.

Além disso, deverá ser assegurada a disponibilidade de recursos materiais e tecnológicos necessários para o bom desempenho das atividades de fiscalização, como acesso a softwares de georreferenciamento, equipamentos de informática, veículos para eventuais vistorias em campo e espaço adequado para reuniões técnicas com a contratada, durante toda a vigência contratual.

É importante destacar que a eficiência na execução contratual está diretamente vinculada à qualificação dos servidores responsáveis pela fiscalização, razão pela qual é indispensável que todos os envolvidos recebam capacitação adequada e contínua.

11. . CONTRATAÇÃO CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Existe uma contratação correlata e interdependente: a Aquisição de Equipamentos (Drone, GPS, etc.). Esta aquisição será realizada em processo licitatório separado pela ETURB, sendo seus produtos (o Levantamento topográfico georreferenciado e o Levantamento aerofotogramétrico / Ortofoto vetorizado georreferenciado) essenciais para a execução deste contrato. O prazo desta licitação de serviços deve ser compatível com o prazo de fornecimento dos dados pela licitação de bens.

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1. Natureza dos Serviços e Impacto Ambiental Direto

Os serviços a serem contratados são predominantemente de natureza intelectual, técnica e social, concentrados em planejamento, elaboração de estudos e gestão documental. Consequentemente, a execução direta da contratação (atividades de escritório e campo) possui um baixo ou insignificante impacto ambiental.

- Mitigação na Execução (Conforme a Lei 14.133/2021): Serão exigidos requisitos de baixo consumo de recursos na prestação dos serviços, como a priorização de comunicação e entrega de produtos em formato digital, minimizando o uso de papel e insumos consumíveis.

12.2. Impacto Estratégico e Ausência de APP

O núcleo urbano informal objeto da Regularização Fundiária Urbana (REURB), conforme levantamento preliminar, não está situado em Área de Preservação Permanente (APP).

12.3. Impacto Positivo Indireto e Medidas Mitigadoras no Produto Final

O principal objetivo da contratação é gerar um impacto ambiental positivo indireto e estratégico, convertendo o passivo da informalidade em um ativo ambientalmente adequado.

Os Estudos Técnico Ambientais e de Risco (produtos desta contratação) atuarão como as medidas mitigadoras exigidas pela Lei 14.133/2021, focando em:

- Mitigação de Riscos: Identificação e proposição de soluções (estruturais e não estruturais) para riscos geotécnicos (erosão, instabilidade de taludes) e riscos de infraestrutura (drenagem inadequada, saneamento básico).
- Adequação Urbanística: Proposição de melhorias de infraestrutura (drenagem pluvial sustentável, destinação adequada de resíduos e esgotamento sanitário) que elevem a qualidade ambiental do assentamento, eliminando as vulnerabilidades preexistentes.

Conformidade Legal: Garantia do cumprimento integral das diretrizes da Lei Federal 13.465/2017 e das legislações municipal e federal correlatas de ordenamento territorial e proteção ambiental.

CONCLUSÃO

Considerando todos os elementos técnicos, operacionais e legais apresentados neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação de empresa especializada para a execução dos serviços técnicos, administrativos, jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais é adequada, necessária e indispensável para viabilizar a Regularização Fundiária Urbana - REURB-S do bairro Satélite, no município de Teresina/PI.

A solução proposta atende aos requisitos da Lei nº 14.133/2021, especialmente no que se refere ao planejamento prévio, à definição do

problema, à análise de alternativas e à estimativa adequada dos custos, em conformidade com o art. 18 da Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

A modelagem adotada — execução mista, na qual:

- a empresa contratada executa as atividades sociais, jurídicas e urbanísticas, e
- a ETURB realiza os levantamentos topográficos e aerofotogramétricos,

mostra-se a estratégia mais eficiente, econômica e tecnicamente segura, considerando as diretrizes do Programa Periferia Viva e os limites dos recursos oriundos do Termo de Compromisso nº 966545/2024/MCIDADES/CAIXA.

Os recursos financeiros que viabilizarão a contratação são provenientes do referido Termo de Compromisso, no âmbito do Programa Periferia Viva - Urbanização de Favelas, estando a presente contratação alinhada aos objetivos e condicionantes do Novo PAC.

O valor estimado para execução integral dos serviços, conforme composição de custos baseada na Tabela de Preços de Consultoria do DNIT e demais parâmetros técnicos, totaliza R\$ 1.666.974,98 (um milhão, seiscentos e sessenta e seis mil, novecentos e setenta e quatro reais e noventa e oito centavos), estando compatível com a realidade do mercado e com contratações similares realizadas em outros entes federativos.

Dessa forma, a contratação ora proposta é considerada:

- Tecnicamente adequada, por abranger todas as ações necessárias ao ciclo completo da REURB-S;
- Legalmente sustentável, por atender às exigências do art. 18 da Lei nº 14.133/2021;
- Economicamente viável, por adotar metodologia de precificação confiável e alinhada aos parâmetros oficiais;
- Administrativamente eficiente, por assegurar padronização, controle de prazos, clareza de responsabilidades e monitoramento contínuo;
- Socialmente necessária, por permitir a regularização das edificações de até 70 m², das áreas públicas e das unidades imobiliárias, garantindo segurança jurídica às famílias, prevenção de novas ocupações irregulares e fortalecimento da política habitacional.

Com a conclusão das etapas e a entrega dos produtos técnicos, o principal resultado esperado é a expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e a titulação das famílias residentes no Bairro Satélite, promovendo a integração socioespacial, o acesso a políticas públicas e a melhoria da qualidade de vida dos beneficiários.

ANEXO I Composição Orçamentária Total

PLANILHA ORÇAMENTÁRIA						
OBJETO: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO MUNICÍPIO DE TERESINA-PI (CIDADE SATÉLITE)						
TERMO DE COMPROMISSO: 966.545/2024						
ORÇAMENTO RESUMO						
DISCRIMINAÇÃO				VALOR (R\$)		
				PARCIAL SEM BDI	PARCIAL COM BDI	TOTAL SEM BDI
1.0 PRODUTOS						
1	Ingresso na Comunidade					1.156.393,16
1.1	Produto 1.1 - Relatório da reunião e minuta do Plano de Ação	61.481,95		71.128,47		145.212,68
1.2	Produto 1.2 - Relatório da reunião e do Plano de Ação pactuado	28.691,58		33.193,28		
1.3	Produto 1.3 - Relatório de implantação do escritório de campo	5.191,97		6.006,60		
1.4	Produto 1.4 - Relatório da reunião de apresentação e preparação para início do trabalho de campo	49.847,18		57.668,21		
2	Atividades preliminares para instauração da Reurb					10.085,45
2.1	Produto 2.1 - Relatório com os elementos necessários para a instauração da REURB de acordo com a Lei complementar 5444 de 2019 artigo 18	9.452,65		10.935,77		
2.2	Produto 2.2 - Relatório da pesquisa de titularidade e todas as matrículas atingidas na poligonal	632,80		732,09		
3	Projeto de Regularização Fundiária					774.093,60
3.1	Produto 3.1 - Relatório e Projeto Urbanístico de regularização fundiária	44.867,78		51.907,55		
3.2	Produto 3.2 - Relatório da reunião da audiência pública e da mobilização	20.493,98		23.709,49		
3.3	Produto 3.3 - Relatório do cadastramento social e planilha dos beneficiários e relatório técnico social	281.124,41		325.232,83		
3.4	Produto 3.4 - Relatório e Fichas cadastrais com plantas individualizadas dos lotes e das áreas públicas	246.695,13		285.401,59		
3.5	Produto 3.5 - Relatório e Memoriais descritivos dos lotes e das áreas públicas	22.433,89		25.953,77		
3.6	Produto 3.6 - Relatório indicativo com diagnóstico das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental	57.181,97		66.153,82		
3.7	Produto 3.7 - Relatório e estudo técnico ambiental para regularização fundiária	46.544,95		53.847,85		
3.8	Produto 3.8 - Relatório e Estudo técnico de situação de risco para regularização fundiária	54.751,48		63.341,98		
4	Registro da Reurb					112.756,62
4.1	Produto 4.1 - Relatório de pendências passíveis de solução e indicação de procedimentos	34.281,98		39.660,82		
4.2	Produto 4.2 - Relatório do processo da Minuta da CRF	5.924,05		6.853,53		
4.3	Produto 4.3 - Relatório do evento de entrega das matrículas individualizadas aos moradores e seu processo de mobilização	72.550,59		83.933,78		114.244,83
5	CRF complementar e titulação extraordinária					
5.1	Produto 5.1 - Relatório do cadastramento social e físico complementar, planilha dos beneficiários e relatório técnico	111.480,27		128.971,54		

social complementar						
5.2 Produto 5.2 - Relatório do processo da Minuta da CRF complementar	2.764,55	3.198,30				
2.0 LOCAÇÃO DE VEÍCULO	UNIDADE	QUANTIDADE			150.287,20	173.867,26
Locação de veículo leve - Pícape 4x4	mês	14,00	10.734,80	12.419,09	150.287,20	173.867,26
3.0 ESCRITÓRIO	UNIDADE	QUANTIDADE			183.151,50	211.888,04
Imóvel comercial para posto territorial (inclusive mobiliário e despesas administrativas)	mês	14,00	13.082,25	15.134,86	183.151,50	211.888,04
SUB-TOTAL (A+B)					1.489.831,86	1.723.586,57
Taxa BDI (Lucro + Impostos) = 15,69%						
Preços de Referência: Tabela Consultoria DNIT 01/2025						

**ANEXO II - Composições dos Produtos (Equipes Técnicas)-
Fonte: DNIT**

Item	Metas	Código DNIT	Qnt Func.	Unidade	Quantidade	total hr mês	Salário	Custo Total Mês	Total Parcial Produto	Total Parcial Produto com BDI	Total Ação sem BDI	Total Ação com BDI		
1	Ingresso na Comunidade													
Produto 1.1 - Relatório da reunião e minuta do Plano de Ação	Eng. Coordenador	P8061	1	H	120	0,55	R\$ 28.555,86	R\$ 15.575,92	R\$ 61.481,95	R\$ 71.128,47	R\$ 145.212,68	R\$ 167.996,56		
	Assistente social	P8020	2	H	180	0,82	R\$ 7.240,50	R\$ 5.924,05						
	Auxiliar	P8025	3	H	360	1,64	R\$ 3.480,40	R\$ 5.695,20						
	Eng. Agrimensor	P8181	2	H	240	1,09	R\$ 20.564,40	R\$ 22.433,89						
	Arquiteto	P8014	1	H	120	0,55	R\$ 21.730,30	R\$ 11.852,89						
Produto 1.2 - Relatório da reunião e do Plano de Ação pactuado	Eng. Coordenador	P8061	1	H	56	0,25	R\$ 28.555,86	R\$ 7.268,76	R\$ 28.691,58	R\$ 33.193,28				
	Assistente social	P8020	2	H	84	0,38	R\$ 7.240,50	R\$ 2.764,55						
	Auxiliar	P8025	3	H	168	0,76	R\$ 3.480,40	R\$ 2.657,76						
	Eng. Agrimensor	P8181	2	H	112	0,51	R\$ 20.564,40	R\$ 10.469,15						
	Arquiteto	P8014	1	H	56	0,25	R\$ 21.730,30	R\$ 5.531,35						
Produto 1.3 - Relatório de implantação do escritório de campo	Eng. Coordenador	P8061	1	H	40	0,18	R\$ 28.555,86	R\$ 5.191,97	R\$ 5.191,97	R\$ 6.006,60				
Produto 1.4 - Relatório da reunião de apresentação e preparação para início do trabalho de campo	Eng. Coordenador	P8061	1	H	80	0,36	R\$ 28.555,86	R\$ 10.383,95	R\$ 49.847,18	R\$ 57.668,21				
	Assistente social	P8020	2	H	120	0,55	R\$ 7.240,50	R\$ 3.949,36						
	Auxiliar	P8025	10	H	800	3,64	R\$ 3.480,40	R\$ 12.656,00						
	Eng. Agrimensor	P8181	2	H	160	0,73	R\$ 20.564,40	R\$ 14.955,93						
	Arquiteto	P8014	1	H	80	0,36	R\$ 21.730,30	R\$ 7.901,93						
2	Atividades preliminares para instauração da Reurb													
Produto 2.1 - Relatório com os elementos necessários para a instauração da REURB de acordo com a Lei complementar 5444 de 2019 artigo 18	Assistente social	P8020	1	H	60	0,27	R\$ 7.240,50	R\$ 1.974,68	R\$ 9.452,65	R\$ 10.935,77	R\$ 10.085,45	R\$ 11.667,86		
	Eng. Agrimensor	P8181	1	H	80	0,36	R\$ 20.564,40	R\$ 7.477,96						
Produto 2.2 - Relatório da pesquisa de titularidade e todas as matrículas atingidas na poligonal	Auxiliar	P8025	1	H	40	0,18	R\$ 3.480,40	R\$ 632,80	R\$ 632,80	R\$ 732,09				
Produto 2.3 - Planta de sobreposição de	Eng. Agrimensor (mão de obra da Eturb) - Esse serviço será													

matrículas, transcrições e /ou inscrição de ocupação e Ortofoto vetorizado georreferenciado	executado pela própria Eturb, com a utilização dos equipamentos a serem adquiridos	P8181	0	H	0	0,00	R\$ 20.564,40	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00		
	Auxiliar (mão de obra da Eturb)	P8025	0	H	0	0,00	R\$ 3.480,40	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00		
3	Projeto de Regularização Fundiária											
Produto 3.1 - Relatório e Projeto Urbanístico de regularização fundiária	Eng. Agrimensor	P8181	1	H	480	2,18	R\$ 20.564,40	R\$ 44.867,78	R\$ 44.867,78	R\$ 51.907,55		
Produto 3.2 - Relatório da reunião da audiência pública e da mobilização	Eng. Coordenador	P8061	1	H	40	0,18	R\$ 28.555,86	R\$ 5.191,97	R\$ 20.493,98	R\$ 23.709,49		
	Assistente social	P8020	2	H	60	0,27	R\$ 7.240,50	R\$ 1.974,68				
	Eng. Agrimensor	P8181	2	H	80	0,36	R\$ 20.564,40	R\$ 7.477,96				
	Arquiteto	P8014	1	H	40	0,18	R\$ 21.730,30	R\$ 3.950,96				
	Auxiliar	P8025	3	H	120	0,55	R\$ 3.480,40	R\$ 1.898,40				
Produto 3.3 - Relatório do cadastramento social e planilha dos beneficiários e relatório técnico social	Auxiliar	P8025	20	H	14400	65,45	R\$ 3.480,40	R\$ 227.808,00	R\$ 281.124,41	R\$ 325.232,83		
	Assistente social	P8020	3	H	1620	7,36	R\$ 7.240,50	R\$ 53.316,41				
Produto 3.4 - Relatório e Fichas cadastrais com plantas individualizadas dos lotes e das áreas públicas	Arquiteto	P8014	2	H	960	4,36	R\$ 21.730,30	R\$ 94.823,13				
	Auxiliar	P8025	20	H	9600	43,64	R\$ 3.480,40	R\$ 151.872,00			R\$ 774.093,60	R\$ 895.548,88
Produto 3.5 - Relatório e Memoriais descritivos dos lotes e das áreas públicas	Eng. Agrimensor	P8181	1	H	240	1,09	R\$ 20.564,40	R\$ 22.433,89	R\$ 22.433,89	R\$ 25.953,77		
Produto 3.6 - Relatório indicativo com diagnóstico das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental	Eng. Agrimensor	P8181	1	H	240	1,09	R\$ 20.564,40	R\$ 22.433,89	R\$ 57.181,97	R\$ 66.153,82		
	Advogado	P8002	1	H	240	1,09	R\$ 10.519,31	R\$ 11.475,61				
	Engenheiro ambiental	P8058	1	H	240	1,09	R\$ 21.333,10	R\$ 23.272,47				
Produto 3.7 - Relatório e estudo técnico ambiental para regularização fundiária	Engenheiro ambiental	P8058	1	H	480	2,18	R\$ 21.333,10	R\$ 46.544,95	R\$ 46.544,95	R\$ 53.847,85		
Produto 3.8 - Relatório e Estudo técnico de situação de risco para regularização fundiária	Engenheiro de projetos sênior	P8067	1	H	480	2,18	R\$ 25.094,43	R\$ 54.751,48	R\$ 54.751,48	R\$ 63.341,98		
4	Registro da Reurb											
Produto 4.1 - Relatório de pendências passíveis de solução e indicação de procedimentos	Assistente social	P8020	2	H	360	1,64	R\$ 7.240,50	R\$ 11.848,09	R\$ 34.281,98	R\$ 39.660,82		
	Eng. Agrimensor	P8181	1	H	240	1,09	R\$ 20.564,40	R\$ 22.433,89				
Produto 4.2 - Relatório do processo da Minuta da CRF	Assistente social	P8020	2	H	180	0,82	R\$ 7.240,50	R\$ 5.924,05	R\$ 5.924,05	R\$ 6.853,53	R\$ 112.756,62	R\$ 130.448,13

Produto 4.3 - Relatório do evento de entrega das matrículas individualizadas aos moradores e seu processo de mobilização	Eng. Coordenador	P8061	1	H	112	0,51	R\$ 28.555,86	R\$ 14.537,53	R\$ 72.550,59	R\$ 83.933,78				
	Assistente social	P8020	3	H	252	1,15	R\$ 7.240,50	R\$ 8.293,66						
	Auxiliar	P8025	10	H	1120	5,09	R\$ 3.480,40	R\$ 17.718,40						
	Eng. Agrimensor	P8181	2	H	224	1,02	R\$ 20.564,40	R\$ 20.938,30						
	Arquiteto	P8014	1	H	112	0,51	R\$ 21.730,30	R\$ 11.062,70						
5	CRF complementar e titulação extraordinária													
Produto 5.1 - Relatório do cadastramento social e físico complementar, planilha dos beneficiários e relatório técnico social complementar	Assistente social	P8020	3	H	1080	4,91	R\$ 7.240,50	R\$ 35.544,27	R\$ 111.480,27	R\$ 128.971,54	R\$ 114.244,83	R\$ 132.169,84		
	Auxiliar	P8025	10	H	4800	21,82	R\$ 3.480,40	R\$ 75.936,00						
Produto 5.2 - Relatório do processo da Minuta da CRF complementar	Assistente social	P8020	2	H	84	0,38	R\$ 7.240,50	R\$ 2.764,55	R\$ 2.764,55	R\$ 3.198,30				
											R\$ 1.156.393,16	R\$ 1.337.831,27		

ANEXO III- Composições dos Produtos (VEÍCULO)-

Fonte: DNIT

COMPOSIÇÃO VEÍCULO - E8891					
ORÇAMENTO RESUMO					
DISCRIMINAÇÃO					VALOR (R\$)
					PREÇO UNIT DNIT
					TOTAL
B - DESPESAS DIVERSAS			UNIDADE	QUANTIDADE	
2 - VEÍCULO LEVE - PICAPE 4X4					10.734,80
2.1	Quantidade de horas produtivas	hora	100,00	78,98	7.898,00
2.2	Quantidade de horas improdutivas	hora	120,00	23,64	2.836,80
VALOR MENSAL SEM BDI					10.734,80
VALOR MENSAL COM BDI (15,69%)					12.419,09

ANEXO IV - Composições dos Produtos (IMÓVEL)-

Fonte: DNIT

COMPOSIÇÃO IMÓVEL					
ORÇAMENTO RESUMO					
DISCRIMINAÇÃO					VALOR (R\$)
					PREÇO UNIT DNIT
					TOTAL
3 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL			UNIDADE	QUANTIDADE	
3.1	Imóvel Comercial com custos de água, energia e internet, material de consumo do escritório (2,55% do CMCC - SINAPI) - B8951	m² X mês	60,00	50,23	3.013,80
3.2	Mobiliário de Escritório e Reuniões (mobiliário de escritório e computadores, material de mobilização, material de consumo, assembleias, reuniões) - B8953	ocup x mês	15,00	478,38	7.175,70
3.3	Custos Diversos (despesas com água, energia, internet, mobilização, material de consumo, assembleias, reunião) - B8959	ocup x mês	15,00	192,85	2.892,75
VALOR MENSAL SEM BDI					13.082,25
VALOR MENSAL COM BDI (15,69%)					15.134,86

ANEXO V - CÁLCULO DAS DESPESAS FISCAIS

TRIBUTOS/IMPOSTOS	ALÍQUOTA
PIS	0,65%

COFINS	3,00%
ISS	3,00%
TOTAL DF	6,65%
CORREÇÃO DAS DF = $\{[1 / (1 - DF)] - 1\} \times 100$	7,12%
CÁLCULO DO BDI	
Tributo / imposto	7,12%
Lucro	8,00%
BDI = Tributo / imposto + Lucro x (1 + Tributo/imposto) =	15,69%

ANEXO VI- CRONOGRAMA FÍSICO DE EXECUÇÃO E CONCLUSÃO

CRONOGRAMA FÍSICO DE EXECUÇÃO E CONCLUSÃO																
Produto	Meta		1° Mês	2° Mês	3° Mês	4° Mês	5° Mês	6° Mês	7° Mês	8° Mês	9° Mês	10° Mês	11° Mês	12° Mês	13° Mês	14° Mês
1	Ingresso na Comunidade	167.996,56														
1.1	Relatório da reunião e minuta do Plano de Ação	71.128,47	42,34%													
1.2	Relatório da reunião e do Plano de Ação pactuado	33.193,28	19,76%													
1.3	Relatório de implantação do escritório de campo	6.006,60		3,58%												
1.4	Relatório da reunião de apresentação e preparação para início do trabalho de campo	57.668,21		34,33%												
2	Atividades preliminares para instauração da Reurb	11.667,86														
2.1	Relatório com os elementos necessários para a instauração da REURB de acordo com a Lei complementar 5444 de 2019 artigo 18	10.935,77			93,73%											
2.2	Relatório da pesquisa de titularidade e todas as matrículas atingidas na poligonal	732,09			6,27%											
2.3	Planta de sobreposição de matrículas, transcrições e/ou inscrição de ocupação e Ortofoto vetorizado georreferenciado	-				0,00%	0,00%									
3	Projeto de Regularização Fundiária	895.548,88														
3.1	Relatório e Projeto Urbanístico de regularização fundiária	51.907,55						2,90%	2,90%							
3.2	Relatório da reunião da audiência pública e da mobilização	23.709,49							2,65%							
3.3	Relatório do cadastramento social e planilha dos beneficiários e relatório técnico social	325.232,83							12,11%	12,11%	12,11%					
	Relatório e Fichas cadastrais com															

3.4	plantas individualizadas dos lotes e das áreas públicas	285.401,59								15,93%	15,93%				
3.5	Relatório e Memoriais descritivos dos lotes e das áreas públicas	25.953,77								2,90%					
3.6	Relatório indicativo com diagnostico das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental	66.153,82								7,39%					
3.7	Relatório e estudo técnico ambiental para regularização fundiária	53.847,85									3,01%	3,01%			
3.8	Relatório e Estudo técnico de situação de risco para regularização fundiária	63.341,98									3,54%	3,54%			
4	Registro da Reurb	130.448,13													
4.1	Relatório de pendências passíveis de solução e indicação de procedimentos	39.660,82											30,40%		
4.2	Relatório do processo da Minuta da CRF	6.853,53											5,25%		
4.3	Relatório do evento de entrega das matrículas individualizadas aos moradores e seu processo de mobilização	83.933,78												64,34%	
5	CRF complementar e titulação extraordinária	132.169,84													
5.1	Relatório do cadastramento social e físico complementar, planilha dos beneficiários e relatório técnico social complementar	128.971,54													97,58%
5.2	Relatório do processo da Minuta da CRF complementar	3.198,30													2,42%



Documento assinado eletronicamente por **Derivan Abreu Gonçalves, Diretor de Coordenação Especial de Regularização Fundiária**, em 17/12/2025, às 13:24, com fundamento no Decreto nº 24.514/2023 - PMT.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.pmt.pi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **14039071** e o código CRC **5DC91225**.

Referência: Processo nº 00046.000272/2025-93

SEI nº 14039071

Rua Clodoaldo Freitas, 664 - Bairro Centro - - CEP 64003-850 - Teresina - PI