



ESTADO DO PIAUÍ

Prefeitura Municipal de Teresina

ETURB - Entidade Autárquica Teresinense de Desenvolvimento Urbano

JUSTIFICATIVA TÉCNICA DA COMPOSIÇÃO DA EQUIPE

A metodologia de definição da equipe técnica prevista no Termo de Referência foi estruturada a partir da **natureza multidisciplinar inerente aos serviços de Regularização Fundiária Urbana - REURB**, observando as diretrizes estabelecidas na **Lei nº 13.465/2017** e no **Decreto nº 9.310/2018**, bem como a experiência institucional acumulada pela **Coordenação de Regularização Fundiária do Município de Teresina** na condução de processos administrativos de regularização fundiária urbana.

Nos termos da legislação federal, a REURB constitui um **conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes**, conforme previsto no art. 9º da Lei nº 13.465/2017.

Trata-se, portanto, de procedimento administrativo **complexo e multidimensional**, que envolve a produção de estudos técnicos especializados, levantamentos territoriais, análise dominial das áreas, identificação socioeconômica dos ocupantes e elaboração do projeto urbanístico de regularização.

Nesse contexto, o procedimento de regularização fundiária exige a elaboração de diversas **peças técnicas obrigatórias**, entre as quais se destacam:

- levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado;
- diagnóstico urbanístico da área;
- estudos ambientais e análise de situações de risco;
- cadastramento socioeconômico dos ocupantes;
- elaboração do projeto urbanístico de regularização;
- produção das peças técnicas necessárias à emissão da **Certidão de Regularização Fundiária - CRF**, instrumento que formaliza a regularização e viabiliza o posterior registro das unidades individualizadas no Cartório de Registro de Imóveis.

Diante dessa complexidade, a composição da equipe técnica foi definida considerando as **diferentes dimensões técnicas exigidas pelo procedimento de regularização fundiária**, abrangendo atividades de natureza cartográfica, urbanística, jurídica, ambiental e social, todas indispensáveis à adequada instrução do processo administrativo de regularização.

Além disso, o dimensionamento do quantitativo de profissionais e da carga horária necessária para execução dos serviços foi realizado com base no **número estimado de unidades habitacionais a serem regularizadas**, correspondente a **1.803 lotes**, adotando-se metodologia já utilizada pela Coordenação de Regularização Fundiária do Município de Teresina em experiências anteriores de implementação da REURB.

Essa metodologia parte do pressuposto de que, no âmbito da regularização fundiária urbana, **cada unidade habitacional corresponde a um processo técnico individualizado**, que demanda levantamento físico da ocupação, cadastramento social dos ocupantes, análise da situação jurídica da área, produção de peças cartográficas e elaboração da documentação necessária à titulação.

A partir das composições de equipe previstas nas planilhas orçamentárias constantes em anexo, especialmente nas atividades relacionadas ao cadastramento social e à organização das informações dos beneficiários, foi estimada uma carga aproximada de **16.020 horas técnicas destinadas ao cadastramento e processamento das unidades habitacionais**, distribuídas entre profissionais técnicos e auxiliares de campo.

Considerando o universo de **1.803 unidades habitacionais**, obtém-se uma média aproximada de **8,9 horas técnicas por unidade cadastrada**, contemplando as seguintes etapas operacionais:

- mobilização e sensibilização comunitária;
- abordagem domiciliar e aplicação de questionário socioeconômico;
- coleta e conferência documental dos ocupantes;
- identificação física da unidade habitacional;
- preenchimento e validação das fichas cadastrais;
- organização e digitalização da documentação;
- inserção das informações em banco de dados;
- validação técnica das informações pela equipe responsável.

Ressalta-se que esse tempo não se refere apenas à entrevista realizada com os moradores, mas ao **processamento completo da unidade habitacional no fluxo técnico da regularização fundiária**, que envolve atividades de campo, tratamento de dados, organização documental e validação técnica das informações coletadas.

Além das atividades de cadastramento social, o dimensionamento da equipe também considerou o tempo técnico necessário à execução das demais etapas do processo de regularização fundiária urbana, incluindo:

- elaboração do levantamento territorial e georreferenciamento da área;
- análise dominial e levantamento da situação registral das matrículas atingidas;
- elaboração do projeto urbanístico de regularização e parcelamento do solo consolidado;
- produção de plantas individualizadas dos lotes e memoriais descritivos;
- elaboração de estudos técnicos ambientais e análise de situações de risco;
- diagnóstico jurídico, urbanístico e ambiental do núcleo urbano informal;
- instrução do processo administrativo de regularização fundiária;
- elaboração da Certidão de Regularização Fundiária - CRF e organização da documentação necessária ao registro imobiliário.

Dessa forma, o quantitativo de profissionais previsto no Termo de Referência foi dimensionado considerando **o volume de unidades habitacionais a serem regularizadas, a extensão territorial da área, a complexidade técnica das etapas previstas e a necessidade de execução simultânea de atividades de campo, análise técnica e produção documental.**

No que se refere especificamente à referência salarial utilizada para a função de **engenheiro civil responsável pela elaboração do estudo técnico de situação de risco**, prevista na **Ação 3.8 do Termo de Referência**, adotou-se como parâmetro a classificação de **engenheiro sênior constante na tabela de custos referenciais do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT.**

Tal referência foi utilizada exclusivamente para fins de **composição orçamentária**, considerando que a atividade envolve a elaboração de estudo técnico especializado voltado à identificação, análise e proposição de medidas para eliminação, correção ou administração de riscos geotécnicos, hidrológicos ou estruturais nas áreas objeto da regularização fundiária, conforme previsto no **art. 39 da Lei nº 13.465/2017** e no **Decreto nº 9.310/2018.**

Ressalta-se que a adoção da referência de engenheiro sênior buscou assegurar que a estimativa de remuneração estivesse alinhada a **parâmetros técnicos amplamente utilizados na Administração Pública**, bem como compatível com valores praticados no mercado profissional. Tal referência não se constitui em exigência de qualificação profissional específica, mas apenas em **parâmetro técnico para composição dos custos estimados do serviço.**

Assim, a estrutura da equipe técnica foi organizada de modo a contemplar as diferentes dimensões envolvidas no processo de regularização fundiária urbana, compreendendo profissionais responsáveis pela **coordenação técnica dos levantamentos cartográficos, elaboração do projeto urbanístico de regularização, condução do cadastramento social das famílias beneficiárias, análise jurídica da situação dominial das áreas e avaliação das condições ambientais e de risco existentes.**

Dessa forma, a composição da equipe técnica prevista no Termo de Referência foi definida com base na **integração das dimensões cartográfica, urbanística, jurídica, social e ambiental inerentes ao processo de regularização fundiária urbana**, assegurando a adequada execução das atividades técnicas necessárias à instrução do processo administrativo de regularização, à emissão da **Certidão de Regularização Fundiária - CRF** e ao posterior registro das unidades imobiliárias regularizadas.

Conclui-se, portanto, que o dimensionamento da equipe técnica apresenta **adequação metodológica, coerência técnica e compatibilidade com o volume de unidades habitacionais a serem regularizadas e com as atividades previstas no Termo de Referência**, atendendo às exigências estabelecidas pela legislação federal aplicável à REURB e às práticas técnicas já adotadas pela Administração Municipal em processos anteriores de regularização fundiária urbana.



Documento assinado eletronicamente por **Layene Rafaela Andrade Abreu de Carvalho, Assistente Social**, em 11/03/2026, às 10:59, com fundamento no Decreto nº 24.514/2023 - PMT.



Documento assinado eletronicamente por **Felipe André Pereira Cruz, Engenheiro Agrimensor**, em 11/03/2026, às 11:09, com fundamento no Decreto nº 24.514/2023 - PMT.



Documento assinado eletronicamente por **Verlane Marques da Silva, Assistente Social**, em 11/03/2026, às 11:18, 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 **14685581** e o código CRC **FE99403A**.

