



Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo Nº 0000320260416000106



Unidade responsável
Sec. de Planej. Administração e Finanças
Prefeitura Municipal de Monsenhor Tabosa



Data
28/04/2026



Responsável
José Wilton Sales De Sousa

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Administração do município de Monsenhor Tabosa enfrenta a urgente necessidade de promover a regularização fundiária urbana do núcleo urbano informal consolidado na região. Esta situação decorre da insuficiência de recursos técnicos e estruturais para atender às exigências estabelecidas pela Lei Federal nº 13.465/2017 e pelo Decreto nº 9.310/2018, que regulamentam os processos de regularização fundiária urbana no Brasil. A carência de expertise técnica especializada na Administração Municipal impede o progresso eficiente dos processos de regularização, resultando em impactos diretos na segurança jurídica dos moradores e na integração adequada dessas áreas ao contexto urbano.

Os impactos institucionais e sociais da não contratação de serviços especializados para regularização fundiária são significativos. Sem a execução integral deste processo, a Administração enfrenta o risco de interrupção no ordenamento territorial e de marginalização social dos residentes dessas áreas, o que pode comprometer o acesso a serviços públicos essenciais e enfraquecer o desenvolvimento urbano sustentável. Ademais, a ausência de regularização pode resultar no não cumprimento de metas estratégicas relacionadas ao ordenamento territorial e ao bem-estar social, ambos vitais para o interesse público e os objetivos da Prefeitura de Monsenhor Tabosa, conforme estabelecido nos princípios do art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

A contratação da empresa especializada é essencial para o alcance dos resultados esperados, incluindo a promoção da cidadania, a segurança jurídica, e a melhoria das condições de habitação dos moradores locais. Além disso, almeja-se integrar as áreas regularizadas ao contexto urbano, incentivando a inclusão social e o acesso equitativo a serviços públicos essenciais. Esses objetivos estão alinhados com o



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
José Wilton Sales de Sousa
DATA: 28/04/2026

AVANÇADA





desenvolvimento estratégico da Administração Municipal, contribuindo para a modernização e adequação legal dos serviços prestados em conformidade com o art. 6º da Lei nº 14.133/2021.

Diante da análise do contexto atual e das necessidades levantadas no processo administrativo consolidado, a contratação de serviços técnicos especializados em regularização fundiária mostra-se imprescindível. Esta ação representa uma oportunidade para solucionar os problemas identificados, melhorar o aproveitamento dos recursos humanos e materiais disponíveis e atender aos objetivos institucionais planejados, em conformidade com os princípios de eficiência e economicidade previstos na Lei nº 14.133/2021.

2. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante	Responsável
Sec. de Planej. Administração e Finanças	FRANCISCA RAVENA VIEIRA DE SOUSA

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Tipos de Soluções Disponíveis no Mercado

Solução A: Gestão Integral e Execução de Ponta a Ponta (Turnkey)

Empresas que realizam todas as etapas da REURB (S, E ou Inominada), desde o levantamento topográfico e social, diagnóstico jurídico, selagem, elaboração do projeto de regularização, até o registro cartorial.

EXEMPLO DE EMPRESA NO MERCADO:

- **Demacamp Planejamento, Projeto e Consultoria;** Especializada em planejamento urbano e regularização fundiária, a Demacamp atua na execução integral de projetos de REURB-S (Interesse Social) e REURB-E (Interesse Específico). Destacam-se pela forte fundamentação técnica em projetos de engenharia e urbanismo, essenciais para a aprovação dos projetos de regularização em núcleos urbanos consolidados. Link: <https://demacamp.com.br>.
- **G P L Engenharia e Regularização;** Atua no mercado de engenharia diagnóstica e regularização imobiliária. Oferece pacotes completos para municípios que necessitam de intervenção integral em núcleos urbanos, cuidando das etapas de levantamento topográfico, projetos de infraestrutura urbana (quando necessário) e a devida titulação conforme o Decreto nº 9.310/2018.; Link: <https://gplengenharia.com.br>.
- **Engep Engenharia e Consultoria;** Atua no mercado de engenharia consultiva e gestão de projetos públicos. Possui expertise na elaboração de projetos de regularização fundiária integrada, combinando aspectos técnicos de engenharia com a conformidade jurídica exigida pela Lei 13.465/2017. Link: <https://engepconstrutora.com.br>.





Solução B: Consultoria Técnica, Jurídica e Social Especializada

Focada na análise documental, diagnóstico da área, apoio na elaboração de leis municipais e instrução processual para a emissão da CRF (Certidão de Regularização Fundiária), muitas vezes atuando em parceria com o corpo técnico da prefeitura.

EXEMPLO DE EMPRESA NO MERCADO

- o **Urbano Consultoria e Projetos;** Especializada em planejamento urbano e direito urbanístico. Presta consultoria para a elaboração de Planos Diretores e estruturação de leis municipais específicas de REURB, além de realizar a análise documental e instrução processual para emissão de certidões. Link: <https://www.urbanaconsultoriaeprojetos.com>.
- o **Viana & Consultores Associados;** Empresa de consultoria técnica e administrativa voltada à gestão pública. Oferece suporte jurídico e treinamento para equipes municipais, focando na segurança jurídica dos processos de titulação e na correta aplicação das normas federais. Link: <https://www.viannaconsultores.com.br>.
- o **IDHU - Instituto de Desenvolvimento Habitacional e Urbano;** Instituição voltada para projetos de interesse social. Atua no desenvolvimento de diagnósticos sociais e na mediação comunitária em áreas de REURB-S, garantindo que o processo atenda às necessidades das famílias de baixa renda. Link: <https://idurbcanaa.com.br>.

Solução C: Geotecnologias e Levantamentos Aerofotogramétricos

Empresas focadas na base tecnológica da REURB, utilizando drones (VANTs), scanners 3D e plataformas de GIS (Sistema de Informação Geográfica) para gerar a base cartográfica e o memorial descritivo dos lotes.

EXEMPLO DE EMPRESA NO MERCADO:

- o **Santiago & Cintra Consultoria;** Uma das maiores empresas de geotecnologias do Brasil. Oferece serviços de levantamento com drones (VANTs), escaneamento a laser e softwares de alta precisão para a criação de bases cartográficas e memoriais descritivos necessários para a REURB. Link: <https://santiagoocintra.com.br>.
- o **Aeromapa Processamento de Dados;** Especializada em engenharia cartográfica, aerofotogrametria e mapeamento sistemático. Produz ortofotos de alta resolução que servem como base técnica para a demarcação urbanística e individualização de lotes em núcleos informais. Link: <https://aeromapa.com.ar>.
- o **Digicorp Engenharia e Geotecnologia;** Empresa focada em soluções de Geoprocessamento e Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM). Desenvolve sistemas de informação geográfica (GIS) que facilitam o monitoramento e a gestão dos dados espaciais da regularização fundiária. Link: <https://www.digicorpsystems.com.br>.

Modalidades de Contratação Disponíveis



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
José Wilson Sales de Sousa
DATA: 28/04/2026
AVANÇADA





- **Pregão:** Modalidade obrigatória para a aquisição de bens e serviços comuns, cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital por meio de especificações usuais no mercado. É a forma mais célere e competitiva.
- **Concorrência:** Utilizada para contratação de bens e serviços especiais e de engenharia de maior complexidade técnica, onde o critério de julgamento pode ser menor preço, melhor técnica ou técnica e preço.
- **Dispensa:** Aplicável em casos de baixo valor (limites previstos no Art. 75 da Lei 14.133/21), situações de emergência ou quando não houver interessados em licitação anterior, observadas as condições legais.
- **Inex (Inexigibilidade):** Aplicada quando houver inviabilidade de competição, em especial para serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização.

Contratações Similares na Administração Pública

UBAJARA | Prefeitura Municipal

Licitação: 01.002/2026-CE/2026

Objeto: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA EM SERVIÇOS TÉCNICOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA, COM VISTAS À EXECUÇÃO INTEGRAL DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO DO NÚCLEO URBANO INFORMAL CONSOLIDADO LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE UBAJARA/CE, EM CONFORMIDADE COM OS PROCEDIMENTOS E DIRETRIZES ESTABELECIDOS PELA LEI FEDERAL Nº 13.465/2017 E PELO DECRETO Nº 9.310/2018.

L i n k : <https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/licitacao/detalhes/proc/262494/licit/183827>.

SOBRAL | Prefeitura Municipal

Licitação: CP25001_SEUMA/2025.

Objeto: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL (REURB-S) NO MUNICÍPIO DE SOBRAL/CE, ABRANGENDO O NÚCLEO URBANO INFORMAL CONSOLIDADO NA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) VILA UNIÃO.

L i n k : <https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/licitacao/detalhes/proc/252719/licit/179162>.

MARACANAÚ | Prefeitura Municipal

Licitação: 10.007/2026-CE/2026

Objeto: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO MUNICÍPIO DE MARACANAÚ/CE.

L i n k : <https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/licitacao/detalhes/proc/266867/licit/186050>.

Solução Recomendada



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTAR SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
José Wilton Sales de Sousa
DATA: 28/04/2026
AVANÇADA





Justificativa da Recomendação

A escolha pela **Solução A** (Execução Integral) justifica-se pelos seguintes motivos:

1. **Unicidade de Responsabilidade:** Ao contratar uma empresa que realize desde o levantamento topográfico até o registro final no cartório, a Administração Pública evita o "conflito de informações" entre diferentes prestadores. Se uma empresa faz o mapa e outra faz o processo jurídico, qualquer erro na topografia trava o processo jurídico, gerando atrasos e aditivos.
2. **Celeridade Processual:** A REURB é um rito multidisciplinar (técnico, social, ambiental e jurídico). Uma empresa que domina todas as etapas garante que o cronograma seja cumprido de forma fluida, acelerando a entrega das escrituras aos cidadãos.
3. **Eficiência Administrativa:** A prefeitura de pequeno/médio porte, como Monsenhor Tabosa, muitas vezes possui equipe técnica reduzida. Gerenciar um único contrato complexo é mais eficiente do que fiscalizar vários contratos menores e distintos.
4. **Segurança Jurídica:** Empresas especializadas em solução integral possuem corpo jurídico habituado ao diálogo com os Cartórios de Registro de Imóveis, o que reduz as chances de "notas devolutivas" (rejeição do processo pelo cartório).

Solução Recomendada

Recomenda-se a contratação da **Solução A (Gestão Integral e Execução de Ponta a Ponta)**, por ser a que melhor atende ao interesse público ao garantir a responsabilidade única sobre todas as etapas do processo (topográfica, social, ambiental, jurídica e registral), assegurando a entrega final do objeto: o título de propriedade devidamente registrado.

A contratação deverá ser realizada por meio de **Pregão Eletrônico**, fundamentada no Art. 28, inciso I, da Lei Federal nº 14.133 de 01 de abril de 2021, visto que os serviços de REURB, embora especializados, possuem padrões de desempenho e qualidade que podem ser objetivamente definidos no Termo de Referência, caracterizando-se como serviço comum de engenharia/consultoria técnica para fins de licitação.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos da contratação foram definidos para garantir que a empresa vencedora possua capacidade técnica, operacional e jurídica para conduzir o processo de REURB no Município de Monsenhor Tabosa/CE, em estrita observância à Lei Federal nº 13.465/2017, abrangendo os seguintes pontos:

Requisitos de Equipe Técnica Mínima (Multidisciplinar)

A contratada deverá disponibilizar equipe técnica multidisciplinar, composta por profissionais com registro em seus respectivos conselhos de classe, sendo necessária, no mínimo:

- **Coordenação Técnica:** Profissional com experiência em gestão de projetos de



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTAR SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
José Wilton Sales de Sousa
DATA: 28/04/2026
AVANÇADA





regularização fundiária.

- **Núcleo de Engenharia/Agrimensura:** Engenheiro Civil ou Agrimensor responsável pelo levantamento georreferenciado e memoriais descritivos (com registro no CREA).
- **Núcleo Jurídico:** Advogado especializado em Direito Imobiliário e Urbanístico para análise de cadeias dominiais e instrução processual junto aos cartórios (com registro na OAB).
- **Núcleo Social:** Assistente Social para coordenação do cadastro socioeconômico e selagem, essencial para a classificação entre REURB-S e REURB-E (com registro no CRESS).

Requisitos Tecnológicos e Operacionais

- **Levantamento Aerofotogramétrico:** Utilização de drones (VANTS) de alta precisão com tecnologia RTK/PPK para geração de ortofotos e modelos digitais de superfície.
- **Precisão Cartográfica:** Os trabalhos topográficos devem seguir as normas da ABNT e as exigências do Registro de Imóveis local, garantindo erro posicional compatível com a escala do projeto.
- **Sistema de Gestão de Dados:** A empresa deverá utilizar software de Geoprocessamento (GIS) para organizar as informações coletadas, permitindo a integração futura com o cadastro imobiliário municipal.

Requisitos de Execução (Etapas Obrigatórias)

A prestação dos serviços deverá seguir, obrigatoriamente, o fluxo estabelecido pelo Decreto Federal nº 9.310/2018:

1. **Diagnóstico e Planejamento:** Classificação da modalidade de REURB e definição da poligonal do núcleo.
2. **Levantamento de Campo:** Selagem dos imóveis, cadastramento socioeconômico dos moradores e levantamento topográfico georreferenciado.
3. **Projeto de Regularização Fundiária:** Elaboração da planta do núcleo, memoriais descritivos individualizados e estudos técnicos (ambientais e de riscos, se necessário).
4. **Fase Jurídica:** Notificação de confrontantes, análise de manifestações e elaboração da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).
5. **Fase Registral:** Protocolo e acompanhamento do registro da CRF e dos títulos individuais perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

Requisitos de Qualidade e Conformidade

- **Segurança de Dados (LGPD):** A contratada deverá apresentar plano de tratamento de dados pessoais coletados durante o cadastro social, em total conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018).
- **Atendimento Local:** Manutenção de canal de comunicação ou escritório técnico temporário no município para atendimento aos beneficiários e coleta de documentos, visando a transparência e adesão da comunidade.

Requisitos de Habilitação Técnica (Atestados)

- Comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível e características com o objeto da licitação, mediante apresentação de



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
José Wilson Sales de Sousa
DATA: 28/04/2026
AVANÇADA





atestado(s) de capacidade técnica fornecido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprovem a execução de serviços de regularização fundiária urbana (REURB) com entrega de Certidões de Regularização Fundiária (CRF).

Requisitos de Sustentabilidade

- Adoção de práticas que minimizem o consumo de papel, priorizando processos digitais, e garantia de que o projeto de regularização preveja a integração do núcleo informal à infraestrutura urbana essencial, promovendo a sustentabilidade socioambiental da área.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na contratação de empresa especializada para a execução integral (**modelo Turnkey**) do processo de **Regularização Fundiária Urbana (REURB)**, abrangendo todas as etapas técnicas, jurídicas, sociais e ambientais necessárias para a titulação dos ocupantes dos núcleos urbanos informais consolidados no Município de Monsenhor Tabosa/CE.

A solução não se limita apenas ao levantamento topográfico, mas compreende um **conjunto integrado de ações** que resultará na emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e no efetivo registro dos títulos de propriedade no Cartório de Registro de Imóveis.

A solução está estruturada nos seguintes eixos de atuação:

1. Eixo de Inteligência e Diagnóstico (Fase Preliminar)

A contratada realizará o diagnóstico jurídico, urbanístico e ambiental da poligonal do núcleo. Esta etapa define a estratégia de regularização (REURB-S, REURB-E ou Inominada) e identifica eventuais óbices legais, como áreas de preservação permanente (APP) ou áreas de risco, propondo as medidas mitigadoras necessárias.

2. Eixo Tecnológico e Cartográfico (Geotecnologias)

A solução prevê a utilização de métodos modernos de levantamento, como **aerofotogrametria por drones (VANT)** e topografia de alta precisão (RTK), para a criação da base cartográfica do núcleo. Isso inclui a delimitação exata de cada lote, vias públicas e áreas comuns, gerando a planta do perímetro e os memoriais descritivos individualizados.

3. Eixo Social e de Campo (Mobilização e Cadastro)

A solução contempla a presença física de equipe técnica no município para a realização da **selagem** (identificação dos imóveis) e **ocadastramento socioeconômico** dos moradores. Este eixo é fundamental para coletar a documentação dos beneficiários e aplicar os critérios de baixa renda para fins de isenção de taxas (conforme a REURB-S).



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTANDO A CÁMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
José Wilton Sales de Sousa
DATA: 28/04/2026
AVANÇADA





4. Eixo Jurídico e Administrativo (Instrução Processual)

A empresa será responsável pela montagem dos processos administrativos individuais e coletivos, elaborando as minutas de editais para notificação de confrontantes e terceiros interessados. A solução encerra a fase administrativa com a confecção da **Certidão de Regularização Fundiária (CRF)**, que deve ser submetida à assinatura da autoridade municipal competente.

5. Eixo Registral (Finalização do Objeto)

Diferente de consultorias parciais, a solução integral aqui descrita inclui o acompanhamento e o protocolo de toda a documentação junto ao **Cartório de Registro de Imóveis**. A contratada deverá prestar suporte técnico para responder a eventuais "notas devolutivas" do registrador, cessando sua responsabilidade apenas com a entrega da matrícula devidamente regularizada ao beneficiário final.

6. Entregáveis Esperados

- Levantamento Planialtimétrico Georreferenciado;
- Projeto Urbanístico de Regularização;
- Estudos Técnicos Ambientais e de Riscos (se aplicável);
- Listagem de Beneficiários e Diagnóstico Socioeconômico;
- Certidão de Regularização Fundiária (CRF) emitida;
- Matrículas de Imóveis devidamente registradas e entregues.

Conclusão da Solução:

A solução como um todo visa transformar a realidade jurídica do imóvel, garantindo ao morador o direito à propriedade e ao Município a atualização do seu Cadastro Técnico Imobiliário, facilitando o planejamento urbano e a implementação de políticas públicas e infraestrutura nas áreas regularizadas.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA EM SERVIÇOS TÉCNICOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA	6.000,000	IMÓVEL

7. DESPACHO AO SETOR DE COTAÇÕES

Mediante a descrição da solução e os quantitativos, a demanda foi encaminhada ao setor de cotações da prefeitura, para realização de pesquisa de preços conforme art. 23 da Lei 14.133/2021, cujo resultado dos valores obtidos encontra-se a seguir.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
José Wilson Sales de Sousa
DATA: 28/04/2026
AVANÇADA





ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA EM SERVIÇOS TÉCNICOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA	6.000,000	IMÓVEL	94,04	564.240,00

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, tem-se que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R\$ 564.240,00 (quinhentos e sessenta e quatro mil, duzentos e quarenta reais)

9. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A análise do possível parcelamento do objeto de contratação, conforme o art. 40, V, b da Lei nº 14.133/2021, busca ampliar a competitividade e deve ser promovida sempre que viável e vantajosa para a Administração. A obrigatoriedade desta análise no Estudo Técnico Preliminar (art. 18, §2º) demanda que se verifique a possibilidade técnica de divisão do objeto por itens, lotes ou etapas, em alinhamento com os critérios de eficiência e economicidade do art. 5º. Considerando o contexto operacional e a integralidade da solução, parcelar a contratação pode não ser viável economicamente, mas ainda é crucial avaliar detalhadamente.

Em relação ao parcelamento, avaliou-se que o objeto de contratação comporta divisão por itens ou etapas, conforme o §2º do art. 40, que recomenda utilização de essas divisões para potencializar a competitividade (art. 11). A análise do mercado revelou a existência de fornecedores especializados em aspectos distintos da regularização fundiária, o que poderia facilitar o aproveitamento de fornecedores locais e gerar ganhos logísticos. Contudo, ponderações adicionais são necessárias para garantir que os requisitos de habilitação não se tornem desproporcionais ou restritivos.

Embora o parcelamento seja tecnicamente viável, a execução integral apresenta vantagens consideráveis conforme o art. 40, §3º. A abordagem consolidada permite economias de escala e facilita a gestão contratual, preservando a integridade técnica e funcional de um sistema integrado. Essa prática reduz o risco de conflitos entre partes distintas do processo e garante padronização, o que é especialmente crítico para serviços técnicos especializados como a regularização fundiária, que demanda consistência na abordagem e execução.

A decisão entre parcelamento e execução integral impacta significativamente na fiscalização e gestão contratual. A execução consolidada simplificaria a gestão e preservaria a responsabilidade técnica ao centralizar atividades e evitar a fragmentação administrativa. Por outro lado, o parcelamento, embora pudesse facilitar o acompanhamento de entregas descentralizadas, aumentaria a complexidade administrativa, exigindo maior capacidade institucional para garantir eficácia e controle, em conformidade com os princípios de eficiência estabelecidos no art. 5º.

Recomenda-se a execução integral do objeto contratado, considerando-se sua vantagem em termos de economicidade, competitividade e simplificação da gestão.





Esta abordagem está alinhada aos resultados pretendidos (Seção 10) e respeita os critérios expostos nos arts. 5º e 11. A solução consolidada proporciona maior confiabilidade técnica e contratual, atendendo ao interesse público e ao planejamento estratégico da Administração.

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação de empresa especializada em serviços técnicos de regularização fundiária urbana no município de Monsenhor Tabosa/CE visa atender à necessidade identificada na 'Descrição da Necessidade da Contratação'. Este processo é essencial para promover a ordenação territorial e assegurar segurança jurídica aos moradores locais. Alinhado aos princípios de eficiência, economicidade e interesse público, conforme preconizado nos artigos 5º, 11 e 12 da Lei nº 14.133/2021, busca-se assegurar uma solução que contemple o melhor custo-benefício e a competitividade, de maneira a otimizar os recursos alocados. A contratação encontra prevista no Plano de Contratação Anual (PCA).

PCA 2026 - 981473 - MCE-PREFEITURA DE MONSENHOR TABOSA

Id pca PNCP: 07693989000105-0-000001/2026

Id do item no PCA: 149

Classe/Grupo: 839 - OUTROS SERVIÇOS DE NEGÓCIOS, TÉCNICOS E PROFISSIONAIS

Link de acesso ao PCA 2026: <https://pncp.gov.br/app/pca/07693989000105/2026/1>.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação visa alcançar resultados que impactam diretamente a gestão pública e a qualidade de vida da população de Monsenhor Tabosa/CE, destacando-se:

Resultados Sociais e de Cidadania:

- **Garantia do Direito à Moradia:** Transformar a posse informal em propriedade plena, garantindo segurança jurídica às famílias e evitando despejos ou litígios.
- **Dignidade e Legado Familiar:** Permitir que o cidadão tenha um patrimônio legalizado que pode ser transmitido por herança, vendido formalmente ou utilizado como garantia em operações de crédito.

Resultados Urbanísticos e Ambientais:

- **Integração Urbana:** Incorporar o núcleo informal à malha urbana oficial da cidade, permitindo o planejamento de melhorias em infraestrutura (saneamento, iluminação, pavimentação).
- **Identificação de Áreas de Risco:** Diagnosticar áreas ambientalmente frágeis ou de risco, permitindo que o Município adote medidas mitigadoras ou de remanejamento, se necessário.



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
José Wilson Sales de Sousa
DATA: 28/04/2026
AVANÇADA





Resultados Administrativos e Econômicos:

- **Atualização do Cadastro Imobiliário:** Fornecer dados precisos (georreferenciados) para o Cadastro Técnico Multifinalitário do município, corrigindo distorções na base de dados imobiliários.
- **Incremento na Arrecadação:** Ampliar a base tributária do IPTU e do ITBI de forma justa, uma vez que imóveis regularizados passam a integrar o mercado formal.
- **Valorização Imobiliária:** Estima-se que a regularização fundiária promova uma valorização imediata do imóvel, aquecendo a economia local e o setor da construção civil.

Resultado Final (Produto Principal):

- Entrega de 100% das **Certidões de Regularização Fundiária (CRF)** e das respectivas **Matrículas de Imóveis** registradas em nome dos beneficiários, encerrando o ciclo da informalidade na área objeto da contratação.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a viabilidade da contratação e o sucesso da execução do objeto, a Administração Municipal de Monsenhor Tabosa deverá adotar as seguintes providências:

Designação de Fiscalização e Gestão Contratual

- **Ação:** Designar, por meio de portaria, o gestor e os fiscais do contrato (titular e substituto), conforme exigido pelo Art. 117 da Lei nº 14.133/2021.
- **Finalidade:** Garantir que profissionais técnicos da Secretaria de Obras, Urbanismo ou Habitação acompanhem as medições e validem os produtos entregues pela contratada.

Atualização do Marco Legal Municipal

- **Ação:** Revisar a legislação municipal vigente para verificar a necessidade de edição de Decreto Regulamentador da REURB no âmbito local.
- **Finalidade:** Adequar os procedimentos da Lei Federal nº 13.465/2017 à realidade de Monsenhor Tabosa, estabelecendo critérios locais para a classificação de baixa renda (REURB-S) e isenções de taxas municipais.

Articulação com o Cartório de Registro de Imóveis

- **Ação:** Estabelecer um canal de diálogo prévio com o Oficial do Registro de Imóveis da Comarca.
- **Finalidade:** Alinhar as expectativas quanto aos modelos de plantas, memoriais descritivos e minutas de Certidão de Regularização Fundiária (CRF), visando reduzir o número de notas devolutivas e dar celeridade ao registro final.

Mobilização Comunitária e Comunicação Social

- **Ação:** Elaborar um plano de comunicação para informar aos moradores do núcleo informal sobre o início dos trabalhos.



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTAR SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
José Wilson Sales de Sousa
DATA: 28/04/2026
AVANÇADA





- **Finalidade:** Garantir que a população receba as equipes de campo (topógrafos e assistentes sociais), evitando desconfiarças e facilitando a coleta de documentos e o acesso aos imóveis para medição.

Apoio Logístico e Integração de Dados

- **Ação:** Disponibilizar, quando solicitado, o acesso da contratada aos arquivos da Prefeitura (mapas antigos, cadastros de IPTU, decretos de desapropriação ou leis de loteamento).
- **Finalidade:** Municar a empresa com todas as informações históricas disponíveis para subsidiar o diagnóstico jurídico e urbanístico.

Instituição da Comissão Municipal de REURB

- **Ação:** Criar uma comissão multidisciplinar interna composta por servidores das áreas jurídica, técnica e social.
- **Finalidade:** Agilizar a análise e aprovação dos Projetos de Regularização Fundiária apresentados pela contratada e dar suporte à assinatura da CRF pelo Chefe do Executivo.

Planejamento Orçamentário

- **Ação:** Garantir a reserva de dotação orçamentária para o pagamento das etapas contratuais conforme cronograma físico-financeiro.
- **Finalidade:** Evitar a paralisação dos serviços por falta de pagamento, especialmente nas etapas que envolvem custos operacionais elevados, como levantamentos aerofotogramétricos.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A análise de contratações correlatas e interdependentes é crucial para assegurar a coerência e eficiência no planejamento de contratações públicas, conforme previsto no art. 18, inciso XI, da Lei nº 14.133/2021. Essa verificação permite que a Administração identifique objetos semelhantes ou complementares, garantindo economia de escala, padronização e evitando sobreposições indesejadas. O objetivo é aumentar a eficiência, minimizar os custos e assegurar que os recursos sejam utilizados de forma otimizada, em conformidade com os princípios de eficiência e economicidade estabelecidos no art. 5º da referida Lei.

Durante a análise, foram verificadas as contratações passadas, atuais e futuras relacionadas aos serviços técnicos de regularização fundiária urbana, conforme descrito nas seções de requisitos, solução, quantidades e providências a serem adotadas. A solução proposta, inserida no contexto de Monsenhor Tabosa/CE, não apresenta sobreposição com contratações simultâneas ou previsões de aquisições análogas no âmbito da Secretaria de Planejamento, Administração e Finanças. Ademais, não foram identificadas necessitadas de infraestrutura adicional ou serviços prévios à execução da regularização fundiária que possam influenciar diretamente este processo presente.



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTANDO A CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
José Wilson Sales de Sousa
DATA: 28/04/2026
AVANÇADA





Conclui-se que não há contratações correlatas ou interdependentes que necessitem ajustes nos quantitativos, requisitos técnicos ou na forma de contratação descrita previamente. A análise evidencia que a solução proposta é autônoma e adequada às necessidades identificadas, sem dependência de infraestrutura externa ou contratações suplementares. Esta independência assegura que o processo de regularização fundiária urbana ocorrerá sem necessidade de adaptações adicionais, permitindo seguir para as providências previstas na respectiva seção com foco em executar o objeto com eficiência e eficácia.

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Considerando que o objeto da contratação é a regularização de um **Núcleo Urbano Informal Consolidado**, os impactos ambientais diretos da *prestação dos serviços* são mínimos, enquanto os impactos do *núcleo já existente* devem ser diagnosticados e tratados.

Desta forma, os impactos e as medidas mitigadoras dividem-se em dois grupos:

1. Impactos Decorrentes da Execução dos Serviços (Empresa Contratada)

- **Impacto:** Geração de resíduos sólidos e emissão de gases por veículos durante as vistorias e levantamentos de campo.
 - **Medida Mitigadora:** A contratada deverá adotar práticas de sustentabilidade, como a correta destinação de resíduos gerados por suas equipes, otimização de rotas para reduzir a emissão de poluentes e priorização do uso de processos digitais (em substituição ao papel).
- **Impacto:** Perturbação momentânea da fauna local ou da rotina da comunidade durante o uso de Drones (VANTs).
 - **Medida Mitigadora:** Utilização de equipamentos modernos com baixo nível de ruído e operação por profissionais certificados, respeitando as normas da ANAC e do DECEA.

2. Impactos do Núcleo Consolidado (Passivo Ambiental)

Como o objeto é regularizar uma área já ocupada, a solução contratada deverá identificar os danos ambientais existentes e propor soluções no **Projeto de Regularização Fundiária**:

- **Impacto:** Ocupação de Áreas de Preservação Permanente (APP) ou de Recarga de Aquíferos.
 - **Medida Mitigadora:** A empresa deverá elaborar um **Estudo Técnico Ambiental** demonstrando que a manutenção do núcleo é preferível à remoção (sob o aspecto socioambiental) e propor medidas de recuperação de áreas degradadas, como o plantio de espécies nativas em trechos não ocupados ou a criação de faixas de amortecimento.
- **Impacto:** Impermeabilização excessiva do solo e riscos de erosão/deslizamento.
 - **Medida Mitigadora:** O projeto urbanístico de regularização deverá prever soluções de drenagem pluvial, pavimentação permeável e técnicas de engenharia natural para estabilização de encostas, se necessário.



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
José Wilson Sales de Sousa
DATA: 28/04/2026
AVANÇADA





- Impacto: Descarte inadequado de efluentes (esgoto) e resíduos sólidos.
 - Medida Mitigadora: A regularização será o instrumento para que o Município possa legalmente implantar redes de saneamento básico. A medida mitigadora consiste na elaboração de projetos que integrem o núcleo aos serviços de coleta de lixo e tratamento de esgoto.

3. Requisitos de Sustentabilidade no Projeto

A empresa contratada deverá observar, em seus projetos, o cumprimento das normas ambientais vigentes (Código Florestal e resoluções do CONAMA), garantindo que a REURB promova a **melhoria da qualidade ambiental** em relação à situação de informalidade anterior.

A entrega final do objeto (a titulação) está condicionada à aprovação, pelos órgãos ambientais competentes (municipais ou estaduais), dos estudos e planos de mitigação propostos pela contratada para as áreas sensíveis dentro da poligonal do núcleo.

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Considerando os elementos levantados neste Estudo Técnico Preliminar, esta equipe técnica manifesta-se de forma favorável e **conclusiva pela VIABILIDADE e RAZOABILIDADE** da contratação de empresa especializada para execução integral dos serviços de Regularização Fundiária Urbana (REURB) no município de Monsenhor Tabosa/CE, fundamentada nos seguintes pontos:

Viabilidade Técnica

O levantamento de mercado demonstrou a existência de diversas empresas capacitadas e com expertise comprovada na execução do modelo *Turnkey* (Solução A). A solução escolhida é tecnicamente robusta, pois integra todas as etapas necessárias (topografia, social, jurídico e registro) sob uma única responsabilidade, mitigando riscos de falhas de comunicação e erros técnicos que poderiam ocorrer em contratações fragmentadas.

Viabilidade Jurídica

O objeto está em estrita consonância com a **Lei Federal nº 13.465/2017** e o **Decreto nº 9.310/2018**, que conferem aos municípios o poder-dever de promover a regularização de seus núcleos informais. A modalidade de contratação proposta (Pregão Eletrônico, via Lei 14.133/2021) é a via legalmente adequada para garantir a competitividade e a seleção da proposta mais vantajosa para a administração.

Razoabilidade Econômica

A contratação apresenta uma relação custo-benefício altamente favorável. O investimento público será convertido em benefícios permanentes, como a integração de áreas informais à economia legal, o potencial aumento na arrecadação tributária (IPTU/ITBI) e a valorização do patrimônio municipal. Além disso, o custo de não





regularizar (manutenção da informalidade, insegurança jurídica e ocupações desordenadas) é significativamente superior ao custo da contratação pretendida.

Interesse Público e Social

A regularização do núcleo urbano consolidado em Monsenhor Tabosa é uma medida de alto impacto social. Ela garantirá a milhares de cidadãos o direito constitucional à propriedade e à moradia digna, permitindo o acesso a serviços públicos e ao crédito bancário, além de pacificar conflitos possessórios históricos na região.

Conclusão

Diante do exposto, o presente estudo conclui que a contratação é **viável, oportuna e necessária**, atendendo plenamente aos requisitos de conveniência e oportunidade da Administração Municipal. Portanto, recomenda-se o prosseguimento do processo licitatório com a elaboração do Termo de Referência e demais atos pertinentes.

Monsenhor Tabosa / CE, 28 de abril de 2026

assinado eletronicamente

José Wilton Sales de Sousa

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
José Wilton Sales de Sousa
DATA: 28/04/2026
AVANÇADA

