



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



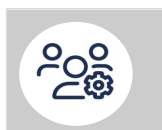
Unidade Requisitante

Prefeitura Municipal de Mirandiba, 11.043.312/0001-07



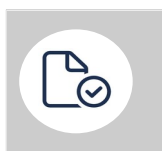
Alinhamento com o Planejamento Anual

A necessidade objeto do presente estudo não possui previsão no plano de contratações anual da Organização.



Equipe de Planejamento

Thiago Jhonatan Ferreira Honório



Problema Resumido

A Prefeitura Municipal de Mirandiba necessita de assessoria jurídica para realização de procedimentos de regularização de dois imóveis no distrito e na zona rural

Em atendimento ao inciso I do art. 18 da Lei 14.133/2021, o presente instrumento caracteriza a primeira etapa do planejamento do processo de contratação e busca atender o interesse público envolvido e buscar a melhor solução para atendimento da necessidade aqui descrita.



DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Prefeitura Municipal de Mirandiba identificou a necessidade de contratação de serviços de assessoria jurídica para a regularização de dois imóveis, localizados no distrito e na zona rural do município. A ausência da regularização desses bens pode comprometer o uso adequado dos mesmos, dificultando a implementação de políticas públicas que visam à melhoria da infraestrutura urbana e rural, bem como à promoção do desenvolvimento social e econômico da região.

A situação atual dos imóveis em questão gera insegurança jurídica tanto para o município quanto para os cidadãos. A irregularidade impede o pleno uso destes terrenos para finalidades sociais, como construção de escolas, unidades de saúde e projetos habitacionais, além de dificultar a possibilidade de acesso a recursos públicos e privados que poderiam ser aplicados para essas finalidades. Assim, a regularização se torna crucial para o fortalecimento das ações governamentais voltadas ao atendimento das necessidades da população.

Ademais, a falta de regularização dos imóveis pode resultar em litígios judiciais e administrativos, gerando custos adicionais para a administração pública e desviando recursos que poderiam ser destinados a outras áreas prioritárias, como saúde, educação e infraestrutura. Portanto, a assessoria





jurídica é imprescindível para garantir que a gestão municipal alcance as soluções adequadas, minimizando riscos legais e promovendo uma administração pública mais eficiente e responsável.

A contratação de serviços especializados em assessoria jurídica nesta área não só visa atender à demanda específica por regularização fundiária, mas também reflete um compromisso com o interesse público, assegurando que os direitos dos cidadãos sejam respeitados e que a cidade siga em conformidade com normas e regulamentos vigentes. É essencial ressaltar que a ação proposta alinha-se com a responsabilidade da prefeitura em zelar pela boa gestão dos bens públicos e promover o desenvolvimento sustentável do município.



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

Para atender à demanda da Prefeitura Municipal de Mirandiba por assessoria jurídica específica na regularização de dois imóveis, tanto no distrito quanto na zona rural, é imprescindível a definição de requisitos que garantam a seleção de uma proposta efetiva e eficiente, respeitando os princípios da legalidade e competitividade. Os requisitos a seguir foram elaborados para assegurar que a contratação atenda integralmente à necessidade identificada.

Requisitos da Assessoria Jurídica:

1. O prestador de serviços deve ter experiência comprovada em assessoria jurídica voltada para questões de regularização imobiliária, com pelo menos três anos de atuação na área.
2. A equipe de profissionais designada para o serviço deve ser composta por advogados devidamente registrados na OAB (Ordem dos Advogados do Brasil) e possuir especialização em Direito Imobiliário.
3. O profissional designado deverá apresentar um histórico de ao menos cinco casos concluídos de regularização de imóveis, com documentação comprobatória das atividades realizadas.
4. O prestador de serviços deve demonstrar capacidade técnica para elaborar e revisar toda a documentação necessária à regularização dos imóveis, incluindo: contratos, escrituras, certidões e demais papéis exigidos por órgãos públicos.
5. Deve ser apresentada uma proposta técnica detalhando a metodologia que será utilizada para a regularização dos imóveis, contemplando prazos e etapas do processo.
6. O fornecedor deve contar com um canal de comunicação direto e atualizado para intercâmbio de informações entre a Prefeitura e a equipe técnica durante todo o período de contratação.
7. O prestador deve garantir a disponibilização de relatórios periódicos sobre o andamento dos trabalhos de regularização, com prazos definidos e objetivos claros.





8. A solução contratada deve incluir suporte jurídico para eventuais contestações ou complicações legais que possam surgir durante o processo de regularização, sem custo adicional.

9. O prestador de serviços deve assegurar conformidade com as normas legais vigentes, especialmente no que tange à regulamentação urbanística e ambiental aplicável aos imóveis em questão.

10. É obrigatório que os honorários e custos estejam claramente especificados na proposta, contemplando todas as etapas da regularização, evitando cobranças adicionais não justificadas.

Esses requisitos foram estruturados para garantir que a contratação da assessoria jurídica resulte em benefícios diretos para a administração pública e possibilite uma regularização eficaz dos imóveis, assegurando a melhor relação custo-benefício para a Prefeitura Municipal de Mirandiba.



SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

- Solução 1: Contratação de Escritório de Advocacia Especializado

Vantagens:

- Custo: Pode oferecer pacotes administrativos que ao longo do tempo se mostram mais econômicos para a prefeitura.
- Qualidade: Possui equipe especializada em regularização de imóveis, aumentando a eficiência e reduzindo riscos de erros.
- Suporte: Presença constante para esclarecimento de dúvidas e acompanhamento dos processos.

Desvantagens:

- Flexibilidade: Menos adaptável a mudanças súbitas nas demandas da Prefeitura, podendo exigir renegociações contratuais.
- Tempo de Implementação: O processo de seleção pode ser demorado, atrasando o início das atividades.

- Solução 2: Contratação de Consultoria Jurídica

Vantagens:

- Custo: Normalmente, as consultorias têm tarifas inferiores às dos escritórios de advocacia maiores, proporcionando uma solução mais econômica.
- Flexibilidade: Maior capacidade de adaptação a diferentes demandas jurídicas conforme necessário.

Desvantagens:

- Qualidade: Dependendo da experiência da consultoria, pode haver uma fragilidade na entrega de resultados comparado a um escritório renomado.





- Suporte: A consultoria pode não ter uma equipe dedicada por completo à Prefeitura, limitando a disponibilidade para consultas.

- Solução 3: Parceria Público-Privada (PPP) com Empresa de Assessoria Jurídica

Vantagens:

- Custo: Facilitam a alocação de recursos financeiros, podendo reduzir despesas diretas da Prefeitura.

- Inovação: Empresas privadas podem trazer novas metodologias e tecnologias de assessoria jurídica.

Desvantagens:

- Complexidade: Processo de implementação complexo e que demanda tempo para estruturação dos contratos.

- Controle: Menor controle por parte da Prefeitura sobre o andamento dos serviços prestados, dificultando a supervisão.

- Solução 4: Uso de Advogados Públicos Municipais

Vantagens:

- Custo: Uso de pessoal interno pode ser mais econômico em longo prazo, evitando despesas externas.

- Alinhamento: Melhor compreensão das necessidades e peculiaridades do município.

Desvantagens:

- Capacidade: Limitação na carga de trabalho se os advogados já estiverem envolvidos em outras demandas prioritárias.

- Formações Limitadas: Pode haver carência em especializações específicas como regularização imobiliária, necessitando de contratações externas.

Análise Comparativa:

- A contratação de um escritório de advocacia especializado oferece a melhor qualidade e suporte, porém com custo potencialmente elevado e demasiada rigidez contratual.

- A consultoria jurídica pode ser uma alternativa econômica e flexível, mas pode acarretar em possíveis falhas na qualidade.

- A PPP tem um aspecto inovador e pode abrandar as pressões financeiras, mas sua complexidade de implementação pode ser um desafio.

- Por fim, a utilização de advogados públicos municipais é economicamente vantajosa e garante alinhamento aos interesses municipais, embora possa ser limitada em termos de capacidade e especialização.

Considerando o problema específico da Prefeitura Municipal de Mirandiba, a solução mais adequada deve priorizar a qualidade, suporte e capacidade de adaptação, sendo recomendável considerar a contratação de um escritório especializado, dependendo da urgência e da complexidade do caso.





DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A escolha pela contratação de um escritório de advocacia especializado para a assessoria jurídica na regularização dos imóveis da Prefeitura Municipal de Mirandiba é fundamentada em motivos técnicos e operacionais que impactam diretamente a eficiência da solução proposta. Em primeiro lugar, escritórios especializados possuem equipe de profissionais com expertise em questões imobiliárias, o que garante um desempenho superior em relação à solução interna ou genérica. A experiência acumulada nesses casos facilita a identificação e resolução de possíveis entraves administrativos e legais, permitindo um processo mais ágil e seguro. A compatibilidade com as normas e legislações vigentes, bem como a familiaridade com os trâmites burocráticos necessários, são aspectos cruciais que conferem maior eficácia aos serviços contratados.

Adicionalmente, a facilidade de implementação dos serviços oferecidos por um escritório de advocacia especializado é um ponto forte considerando a demanda imediata existente. Esses profissionais estão preparados para iniciar os trabalhos com celeridade e sem a necessidade de treinamento prévio, reduzindo o tempo de resposta e possibilitando uma atuação proativa nas etapas de regularização. A adoção de tecnologias específicas para gestão documental e acompanhamento de processos também é um diferencial positivo, pois proporciona maior transparência e rastreabilidade das ações executadas, minimizando riscos de ineficácia na comunicação e no acompanhamento das atividades.

Sob o aspecto operacional, a manutenção do suporte jurídico é garantida durante toda a execução do serviço, permitindo que a Prefeitura tenha acesso contínuo a orientações técnicas e estratégias adaptativas a eventuais imprevistos que possam surgir no decorrer do processo de regularização. A escalabilidade é outro benefício relevante, já que a capacidade do escritório pode ser ajustada conforme a complexidade e o volume dos casos. Isso significa que, diante de novas demandas ou situações emergenciais, o escritório poderá realocar recursos e expertises sem comprometer a qualidade do atendimento.

Em termos de viabilidade econômica, a solução escolhida se mostra vantajosa pelo seu custo-benefício. Embora a contratação de um escritório de advocacia possa parecer um investimento significativo inicialmente, a expectativa de retorno é substancial quando consideramos a agilidade e a eficiência na resolução de pendências administrativas. Essa rapidez na regularização pode evitar perdas financeiras e garantir a utilização plena dos imóveis, possibilitando ao município o aumento de arrecadação, por exemplo, por meio de tributos ou incentivo ao desenvolvimento econômico local. Portanto, a escolha da contratação de um escritório de advocacia especializado não apenas atende àquela necessidade imediata, mas representa uma decisão estratégica e economicamente sustentável para a administração pública municipal.

Por todas essas razões, a justificativa técnica e econômica para a contratação de um escritório de advocacia especializado transcende a mera opção de compra de serviços externos; trata-se de uma decisão pautada em critérios de eficiência, adequação à realidade do município de Mirandiba e





compromisso com o interesse público, assegurando que a regularização dos imóveis seja realizada de forma célere e eficaz.



QUANTITATIVOS E VALORES

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO

Lote 01					
Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unid.	R\$ Total
1	8888 - realização de todos os procedimentos legais necessários para regularização de 2 imóveis, um medido 3.200,00 m² localizado no distrito cachoeirinha, outro medindo 625 m² no juazeiro grande, zona rural deste município para prefeitura municipal de mirandiba-pe	UND	1,00	R\$ 25.703,93	R\$ 25.703,93
Valor Total				R\$ 25.703,93	



PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação não será parcelada.

A contratação de assessoria jurídica especializada para a regularização dos imóveis no distrito e na zona rural de Mirandiba não será parcelada, uma vez que se trata de um serviço contínuo e integrado que requer um entendimento holístico da situação jurídico-administrativa dos referidos bens. A natureza da consultoria jurídica demanda que todas as etapas do processo sejam conduzidas de forma interligada, minimizando o risco de fragmentação em diferentes contratos e proporcionando uma solução coesa e eficaz.

Além disso, o parcelamento da contratação poderia resultar em desafios significativos, como a descontinuidade dos serviços, perda de informações críticas entre os diferentes contratos e possíveis lacunas na prestação de contas e acompanhamento processual. Tais questões poderiam comprometer a eficiência na execução das atividades necessárias à regularização dos imóveis e, consequentemente, atrasar o atendimento ao interesse público, que é a efetiva regularização desses bens e a segurança jurídica para a população local.

Por fim, a contratação unificada garantirá maior celeridade e agilidade nos trâmites legais, permitindo uma resposta mais rápida às demandas administrativas da Prefeitura. Isso maximiza a utilização dos recursos públicos e assegura que a comunidade receba os benefícios da regularização de forma integral e imediata, atendendo assim ao princípio da eficiência nas contratações públicas.



RESULTADOS PRETENDIDOS





A contratação de um escritório de advocacia especializado para a assessoria jurídica na regularização de dois imóveis da Prefeitura Municipal de Mirandiba apresenta resultados esperados significativos em termos de economicidade e otimização dos recursos. Primeiramente, ao optar por profissionais com expertise específica neste tipo de procedimento, a prefeitura garante não apenas maior eficácia nas ações, mas também uma significativa redução de riscos legais e operacionais que poderiam resultar em custos adicionais no futuro. Um trabalho especializado tende a ser mais eficiente, resultando em economia de tempo e gastos com possíveis retrabalhos ou correções.

Em relação ao aproveitamento dos recursos disponíveis, a contratação de um escritório de advocacia permite que os servidores públicos da prefeitura se dediquem às suas atribuições regulares, sem desvio de foco para questões jurídicas complexas. Isso demonstra uma utilização mais estratégica dos recursos humanos, onde o conhecimento especializado é aplicado por quem realmente entende do assunto, aumentando a eficiência do serviço público prestado à comunidade.

Além disso, ao optar por um escritório externo, a administração deve considerar a economia gerada em materiais e infraestrutura, uma vez que não serão necessários investimentos em treinamentos, aquisição de softwares específicos ou consultorias prolongadas, que podem ocorrer ao manter a questão internamente. A solução escolhida representa, assim, um uso racional dos recursos financeiros, garantindo a entrega de um serviço qualificado sem onerar ainda mais o orçamento municipal, maximizando o custo-benefício dessa contratação.

Dessa forma, a solução proposta se alinha com os princípios de gestão fiscal responsável e eficiente, promovendo um atendimento adequado às demandas da população com o melhor uso dos recursos disponíveis.



PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a efetiva contratação de um Escritório de Advocacia Especializado na regularização dos imóveis no distrito e na zona rural de Mirandiba, algumas providências operacionais e estruturais devem ser adotadas pela Administração. Primeiramente, é fundamental realizar um levantamento detalhado da situação jurídica dos imóveis, incluindo toda a documentação pertinente. Esta análise preliminar auxiliará o escritório contratado a entender plenamente os desafios enfrentados, permitindo uma abordagem mais precisa e eficiente na regularização.

Adicionalmente, recomenda-se implementar um sistema de acompanhamento para monitorar a execução dos serviços prestados pelo Escritório de Advocacia. Este sistema deve incluir indicadores de desempenho que permitam avaliar a eficiência e eficácia das ações tomadas nas regularizações, proporcionando à Administração uma visão clara sobre o progresso do trabalho.

Considerando a especificidade da área jurídica, caso a equipe interna da Prefeitura não tenha experiência em gerir contratos dessa natureza, pode ser necessário oferecer capacitação específica para servidores responsáveis pela fiscalização e gestão do contrato. Essa capacitação deve focar em





aspectos como mapeamento de prazos legais, análise de documentos jurídicos e entendimento das atividades e resultados esperados do serviço contratado. Se a equipe já possuir conhecimentos adequados, essa medida poderá ser considerada dispensável, priorizando o uso eficiente dos recursos públicos.

Outra providência relevante é estabelecer canais de comunicação diretos entre a Prefeitura e o Escritório de Advocacia. A criação de reuniões periódicas permitirá que ambas as partes alinhem expectativas, solucionem dúvidas em tempo hábil e garantam que os objetivos da contratação estejam sempre claros.

Por fim, recomenda-se identificar a necessidade de assessoria técnica adicional para situações que demandem especialização em áreas correlatas à regularização fundiária, como urbanismo ou meio ambiente. Essa abordagem integrativa pode potencializar os resultados da contratação principal, garantindo que todos os aspectos legais e técnicos sejam considerados durante o processo de regularização.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A análise da necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes para a solução escolhida, que é a contratação de um escritório de advocacia especializado em assessoria jurídica para a regularização de imóveis, revela que não há outras contratações que necessitem ser realizadas antes desta. A atuação do escritório especializado visa exclusivamente apoiar os procedimentos legais relacionados à regularização dos imóveis no distrito e na zona rural.

É importante destacar que a atividade de consultoria jurídica requer uma abordagem técnica específica e não depende de outras contratações preliminares ou complementares. A atuação do escritório de advocacia abrange a avaliação documental, a elaboração de pareceres jurídicos e a representação legal da Prefeitura nos trâmites necessários, sem que haja necessidade de intervenções operacionais anteriores.

Neste contexto, não são identificadas contratações adicionais que possuam dependência direta da natureza do serviço jurídico contratado. A regularização de imóveis demandará apenas a expertise do escritório de advocacia, sendo suficiente para atender integralmente às necessidades apresentadas pela Prefeitura Municipal de Mirandiba.

Assim, pode-se concluir que a contratação do escritório de advocacia especializado é autossuficiente para resolver o problema identificado, não havendo necessidades pregressas de contratações correlatas ou interdependentes que interfiram diretamente na execução dos serviços propostos. Portanto, a solução escolhida pode ser implementada sem que sejam imprescindíveis outras aquisições ou serviços.





IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação de um Escritório de Advocacia Especializado para a realização de procedimentos de regularização de imóveis na Prefeitura Municipal de Mirandiba pode resultar em alguns impactos ambientais, ainda que indiretos. Primeiramente, o aumento da mobilidade urbana pode gerar emissões de gases poluentes, contribuindo para a degradação da qualidade do ar. Além disso, a utilização de papel durante os processos burocráticos pode resultar em um consumo excessivo de recursos naturais e geração de resíduos.

Para mitigar esses impactos, é recomendável a adoção de soluções digitais para a documentação e comunicação entre as partes envolvidas. A implementação de um sistema eletrônico de gestão de documentos pode reduzir significativamente a necessidade de impressões em papel, promovendo uma maior eficiência na utilização de recursos e diminuindo a quantidade de resíduos gerados. Além disso, incentivar reuniões virtuais poderá minimizar a necessidade de deslocamentos, reduzindo assim as emissões de veículos.

Outro aspecto relevante refere-se à gestão dos resíduos gerados durante o processo de regularização. Tais documentos e materiais devem ser descartados de maneira correta. Medidas mitigadoras incluem a adoção de práticas de logística reversa, em que todos os documentos e materiais obsoletos sejam reciclados ou reutilizados quando possível. Para isso, o escritório deve estabelecer parcerias com empresas de reciclagem e promover campanhas de conscientização sobre o descarte responsável entre os envolvidos no processo.

Adicionalmente, é possível implementar requisitos de eficiência energética nos espaços físicos utilizados pelo escritório de advocacia. Isso inclui a promoção do uso de lâmpadas LED, sistemas de aquecimento eficientes e o incentivo ao uso consciente de equipamentos eletrônicos, como computadores e impressoras. Essas medidas podem contribuir para a redução do consumo de energia, resultando em impactos ambientais positivos.

Por fim, o monitoramento constante das ações implementadas é crucial para garantir a eficácia das medidas mitigadoras. Realizar encontros periódicos para avaliar os resultados em relação aos objetivos de redução de impactos ambientais permitirá ajustes necessários nas estratégias adotadas, garantindo um processo de regularização mais sustentável. Em suma, a combinação de tecnologia digital, práticas de logística reversa e eficiência energética pode assegurar que a contratação não apenas atenda às necessidades jurídicas da Prefeitura, mas também promova um compromisso com a sustentabilidade ambiental.



CONCLUSÃO





As análises iniciais demonstraram que a contratação da solução aqui referida é viável e tecnicamente indispensável. Portanto, com base no que foi apresentado, podemos DECLARAR que a contratação em questão é **PLENAMENTE VIÁVEL**.

Mirandiba - PE, 27 de Novembro de 2024

Thiago Jhonatan Ferreira Honório
Chefe Setor Pessoal
014/2024

