



GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Vale do Aço

Gerência de Logística e Recursos Humanos

Estudo Técnico Preliminar (ETP) 145686164 - ARMVA/GLRH

Ipatinga, 30 de julho de 2026.

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. Identificação do processo e solicitante

Número do processo SEI!: 2460.01.0000150/2026-20

Número da Solicitação no Portal de Compras MG: 2461022 000066/2026

Área solicitante: Gerência de Regularização Fundiária

1.2. Equipe de Planejamento da Contratação:

Equipe designada em 06 de agosto de 2026 (ID 146191064).

Área técnica/demandante:

Victória Barbosa Soares Lúcio– Masp 1662420-7

Área de contratação:

Fellype Martins Moura – Matrícula 164344

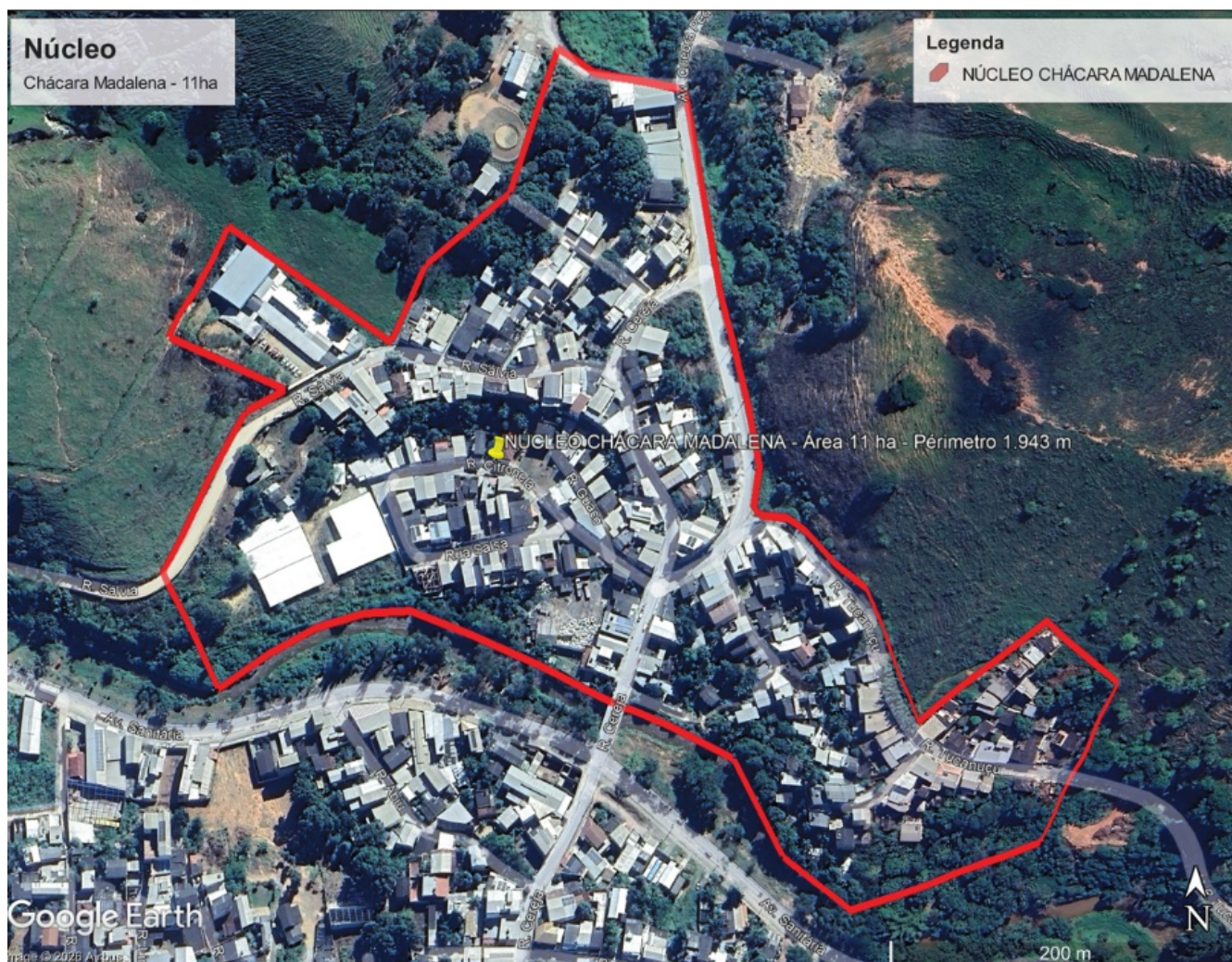
2. DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

2.1. Descrição do problema a ser resolvido ou da necessidade apresentada (art. 6º, I e IV)

A Regularização Fundiária do Núcleo Urbano "Chácaras Madalena", no Chácaras Madalena, indicada pelo município de Ipatinga, se mostra como uma política pública urgente e prioritária a ser realizada. Como se sabe a Reurb é o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com a finalidade de incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes e tem como principal objetivo identificar os núcleos urbanos informais e formalizá-los, por meio de mecanismos jurídicos, urbanísticos e ambientais.

Para além de regularizar a situação jurídica da propriedade, a REURB é também instrumento fundamental para o desenvolvimento econômico do país, de combate à pobreza, e de promoção de diversas outras políticas públicas na medida em que a regularização das áreas públicas permite captação de recursos e investimentos. Nessa medida, após levantamos iniciais em conjunto desta autarquia e do município de Ipatinga, verificou-se que o núcleo indicado acima necessita de regularização, e para isso, foi celebrado o TERMO DE COMPROMISSO Nº 968694/2024/MCIDADES/CAIXA (ID 108443118), publicado no Diário Oficial da União (ID 108443885) no dia 31 de outubro de 2024, uma parceria com a Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Vale do Aço e com o Ministério das Cidades.

Este projeto tem como foco a regularização de uma área de cerca de **110.810,00 m²** localizada no bairro Chácaras Madalena, em Ipatinga/MG. A iniciativa visa beneficiar diretamente aproximadamente 525 pessoas que residem em **cerca de 175 imóveis** na região. A regularização desses imóveis é de extrema importância para a população, garantindo-lhes segurança jurídica e acesso a serviços públicos essenciais.



2.2. Alinhamento entre a contratação e o planejamento da Administração (art. 6º, II)

A presente contratação está alinhada com a missão desta autarquia prevista na Lei Complementar 122/2012.

A contratação encontra-se prevista no Planejamento Anual de Compras, nº 2461022.00013/2025 e foi aprovada pela autoridade competente.

2.3. Descrição dos requisitos da potencial contratação (art. 6º, III)

2.3.1. DA EMPRESA

Para resolução do problema, entende-se necessária a contratação de empresa especializada na prestação de serviços técnicos, assessoria e consultoria, visando promover a Regularização Fundiária Urbana de interesse social- REURB-S do núcleo "Chácara Madalena", em conformidade com os quantitativos e as especificações e condições gerais dispostas na Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto nº 9310/2018. É essencial que a empresa selecionada possua o conhecimento técnico, a experiência prática e os recursos adequados para conduzir o processo de regularização de forma eficaz, garantindo a inclusão dos núcleos informais ao ordenamento urbano e a promoção do desenvolvimento sustentável da região.

Quando a Administração Pública realiza uma licitação, seu objetivo principal é selecionar o fornecedor que ofereça as melhores condições para atender ao interesse público, conciliando qualidade, eficiência e economicidade, para que os recursos públicos sejam aplicados de forma justa, transparente e da forma mais vantajosa para a coletividade.

O legislador previu a elaboração de produtos e levantamentos específicos para a REURB, nesse sentido, para o atendimento dos requisitos da Seção II, da Lei Federal nº 13.465/2017, é necessário que:

- A empresa especializada tenha profundo conhecimento da legislação pertinente à Regularização Fundiária Urbana, especialmente no contexto de interesse social. Isso inclui a compreensão das normativas federais, estaduais e municipais relacionadas ao tema;
- A empresa deve demonstrar experiência prévia em projetos de REURB-S, para assegurar a eficácia e eficiência do processo de regularização;
- O trabalho seja realizado por uma equipe multidisciplinar que englobe profissionais especializados em áreas como direito, urbanismo, meio ambiente, engenharia, garantindo uma abordagem integrada e abrangente para lidar com os diversos aspectos da regularização fundiária;
- A equipe seja formada por profissionais com experiência em trabalho de campo, capazes de realizar levantamentos topográficos, socioeconômicos e ambientais, essenciais para a coleta de dados precisos e a elaboração de diagnósticos detalhados;
- A empresa tenha acesso e conhecimento de tecnologias e ferramentas de geoprocessamento são essenciais para a análise espacial dos núcleos informais, para a identificação de áreas de risco e a proposição de soluções urbanísticas adequadas;
- A empresa tenha um escritório equipado com computadores, software especializado e acesso à internet são necessários para o processamento de dados, elaboração de relatórios e comunicação com os diversos atores do projeto;
- A empresa tenha equipe com habilidades sólidas em comunicação e/ou mediação, a fim de estabelecer uma relação de confiança com os moradores dos núcleos informais e facilitar o diálogo e eventuais conflitos entre todas as partes envolvidas no processo.

2.3.2. DA EQUIPE

A execução de projetos de regularização fundiária exige uma equipe técnica multidisciplinar, altamente qualificada e com experiência comprovada nas áreas jurídica, urbanística, social e ambiental, a fim de assegurar a conformidade com a legislação vigente e a efetividade das ações. O Coordenador Geral, com formação em Arquitetura, Engenharia ou Direito, é responsável por integrar as diversas frentes de trabalho e garantir o cumprimento das metas e prazos estabelecidos. A presença do Supervisor Jurídico é indispensável para tratar das complexas questões relacionadas à titulação, registros públicos e regularização documental, atividades que exigem domínio técnico e conhecimento específico sobre o ordenamento jurídico aplicável.

Da mesma forma, o Supervisor de Arquitetura e Urbanismo atua na elaboração de projetos urbanísticos e parcelamentos do solo, assegurando a adequação às normas urbanísticas e de uso do solo. O Supervisor Social é essencial para conduzir diagnósticos socioeconômicos, escuta comunitária e ações voltadas à inclusão social dos beneficiários, especialmente em áreas de vulnerabilidade. Já o Supervisor Ambiental responde pela análise técnica de passivos ambientais, elaboração de projetos e laudos, garantindo a observância da legislação ambiental e a sustentabilidade das soluções adotadas. A exigência dessas funções é, portanto, fundamental para o desenvolvimento técnico, legal e social de projetos de regularização fundiária eficientes, sustentáveis e juridicamente válidos.

Considerando as exigências estabelecidas pela Lei Federal nº 13.465/2017 e pelo Decreto 9310/2018, vislumbra-se uma equipe técnica mínima com a seguinte formação:

FUNÇÕES	FORMAÇÃO MÍNIMA EXIGIDA	TEMPO DE EXPERIÊNCIA (anos de inscrição no órgão de classe)	QUALIFICAÇÃO TÉCNICA
Coordenador Geral	Um técnico de nível superior formado na área de Arquitetura e Urbanismo, Engenharia ou Direito, com registro no órgão competente	5 anos	Comprovação de aptidão para coordenação ou supervisão ou gerenciamento de serviços técnicos de regularização fundiária, através de atestado de capacidade técnica fornecido por pessoas jurídicas de direito público ou privado, comprovando que o profissional executou a qualquer tempo, serviços com características semelhantes aos executados neste Termo de Referência.
Supervisor Jurídico	Um técnico de nível superior formado na área do Direito, devidamente inscrito nos quadros da OAB ou pessoa com experiência comprovada em registro de imóveis, buscas cartoriais e pesquisas de base imobiliária (comprovado por declaração ou atestado emitido por Cartório de Registro de Imóveis).	5 anos	Comprovação de aptidão para desempenho de atividades jurídicas ligadas à regularização fundiária, através de atestado de capacidade técnica, fornecido por pessoas jurídicas de direito público ou privado, comprovando que o profissional executou a qualquer tempo, serviços com características semelhantes aos executados neste Termo de Referência.
Supervisor de Arquitetura e Urbanismo	Um técnico de nível superior formado na área de Arquitetura e Urbanismo, com registro no CAU	5 anos	Comprovação de aptidão para elaboração de projetos de parcelamentos do solo para fins de regularização fundiária, através de atestado de capacidade técnica fornecido por pessoas jurídicas de direito público ou privado, comprovando que o profissional executou a qualquer tempo, serviços com características semelhantes aos executados neste Termo de Referência.
Supervisor Social	Um técnico de nível superior formado na área de Serviço Social ou Pedagogia ou Psicologia, com registro no órgão competente	5 anos	Comprovação de aptidão para elaboração de cadastro social de beneficiários, através de atestado de capacidade técnica fornecido por pessoas jurídicas de direito público ou privado, comprovando que o profissional executou a qualquer tempo, serviços com características semelhantes aos executados neste Termo de Referência.
Supervisor Ambiental	Um técnico de nível superior formado na área de Engenharia Ambiental ou Geógrafo ou Engenheiro Florestal, com registro no órgão competente	5 anos	Comprovação de aptidão para elaboração de projetos ambientais (nos termos do art. 64, Lei 12.651/12) e de levantamento de áreas de risco, ou laudo geológico ou geotécnico, através de atestado de capacidade técnica fornecido por pessoas jurídicas de direito público ou privado, comprovando que o profissional executou a qualquer tempo, serviços com características semelhantes aos executados neste Termo de Referência.

2.3.3. DOS PRODUTOS

Considerando a expertise acumulada pela equipe técnica da Agência RMVA, que executa projetos de REURB desde 2018, estes devem ser os **padrões mínimos de qualidade relativos ao objeto da presente contratação**:

1	LEVANTAMENTOS PRELIMINARES	PRODUTOS	CRITÉRIOS DE ACEITABILIDADE
	APROXIMAÇÃO INSTITUCIONAL:		

1.1	Esta fase consiste em ações de sensibilização, mobilização, informação, capacitação e envolvimento dos técnicos municipais e da população para participação no processo de regularização fundiária da poligonal.	1. Relatório de trabalho social (descrição das atividades realizadas e cópia dos materiais elaborados para mobilizar a comunidade como atas, registros fotográficos, editais);	1 -Relatório contendo descrição das atividades realizadas, atas, lista de presença, registros fotográficos, convocações ou outros documentos comprobatórios do serviço executado.
		2. Relatório de Audiência Pública de lançamento do projeto (apresentação utilizada na audiência e registro fotográficos do evento);	1 - Relatório da reunião com a comunidade e registro fotográfico do evento.
		3. Material de apoio utilizado na capacitação da ETM e lista de participantes;	1 - Publicação do decreto municipal indicando os nomes dos servidores municipais que irão compor a ETM (Equipe Técnica Municipal). 2 - Material de apoio utilizado na capacitação da ETM (Equipe Técnica Municipal), lista de presença dos participantes e relatório fotográfico da capacitação.
		4. Outros documentos comprobatórios do serviço	Ex: Relatórios fotográficos, e-mails, etc.
1.2	ATOS NORMATIVOS E/OU ADMINISTRATIVOS: Esta fase consiste na elaboração de documentos técnicos, minutas, regulamentos administrativos para apoiar a regularização da situação dos imóveis da poligonal, tais como minutas de projeto de lei, decreto ou portaria, minutas de termos, contratos ou requerimentos administrativos, entre outros. Identificação de leis municipais de regularização fundiária e de possíveis incompatibilidades com a Lei Federal 13.465/17 e o Decreto 9.310/2018. Nesta fase o município irá instaurar o projeto de regularização fundiária em seu município, indicando a classificação do núcleo.	1. Apresentação de minuta de decreto de enquadramento (impresso e em mídia digital);	1 - Manifestação do jurídico municipal quanto a aprovação da minuta de enquadramento.
		2. Apresentação de minuta de instrumentos elaborados. (se cabível);	1 - Manifestação do jurídico municipal quanto a aprovação dos instrumentos elaborados, se houver.
		3. Apresentação do Decreto de Enquadramento Publicado	1 - Publicação do Decreto de Enquadramento da REURB.
		4. Apresentação de relatório de incompatibilidade legislativa e minuta de norma legal cabível para adequação à Lei Federal 13.465/17 e Decreto 9310/2018. (se cabível).	1 - Relatório informando a situação legislativa municipal. 2 - Relatório informando as medidas jurídicas a serem adotadas para a compatibilização das legislações, se houver. 3 - Lei Municipais em vigor, se houver. 4 - Minuta de norma legal cabível para a adequação à Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018, se houver 5 - Manifestação do jurídico municipal quanto a aprovação dos instrumentos elaborados, se houver.
1.3	PESQUISA DE BASE IMOBILIÁRIA: Identificação de detentores de direitos reais existentes na poligonal de regularização e confrontantes/terceiros interessados, e deverá abranger as seguintes atividades: a) pesquisa cartorária para identificação das matrículas atingidas e dos confrontantes; b) levantamento da planta cadastral junto ao Cadastro Imobiliário Municipal (se houver); c) elaboração da planta de sobreposição da situação de fato com a situação registral (se houver); d) pesquisa sobre existência de processos judiciais que envolvam a poligonal. Nesta fase deverá ocorrer a notificação dos confinantes e dos detentores de domínio e outros direitos reais localizados na poligonal da regularização fundiária, nos termos do art. 31 da lei federal 13.465/17.	1. Informações fornecidas pelo Cadastro Imobiliário Municipal;	1 - Relatório contendo as informações do Cadastro Imobiliário Municipal. 2 - Planta de sobreposição da situação de fato com a situação do cadastro imobiliário
		2. Informações de processos judiciais envolvendo a poligonal	1 - Relatório contendo as informações de processos judiciais, se houver.
		3. Pesquisa nos Cartório(s) de Registro de Imóveis competentes sobre a existência de imóveis com registro dentro da poligonal, de imóveis confrontantes da poligonal e se há registro originário da área.	1 - Certidões de Inteiro Teor encontradas oriundas da pesquisa cartorária identificando as matrículas atingidas encontradas; 2 - Certidões de Inteiro Teor oriundas da pesquisa cartorária identificando as matrículas dos lotes confrontantes; 3 - Certidão Negativa de Propriedade. 4 - Certidão de Inteiro Teor da matrícula originária. 5 - Planta de sobreposição da situação de fato com a situação registral.
	LEVANTAMENTO TERRITORIAL PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL :	1. Mapa georreferenciado contendo:	1 - Arquivo em meio digital no formato .DWG contendo todas as informações do levantamento separados em camadas/layer. 2 - Arquivo em meio digital no formato .PDF Arquivo assinado pelo responsável técnico que efetivamente executou o serviço. 3 - legenda e escala que permitam a perfeita compreensão dos dados levantados.

1.4	Elaboração de levantamento cadastral territorial georreferenciado de unidades imobiliárias, com utilização da tecnologia RTK ou estação total e aerolevantamento e deverá indicar: a) perímetro da poligonal a ser mapeada; b) perímetro de todas as unidades imobiliárias, os lotes, áreas públicas (escolas, creches, parques espaço livre de uso público, áreas institucionais, praça dentre outras); c) coordenadas geográficas de todos os vértices das unidades imobiliárias e da poligonal da área a ser mapeada; d) delimitação do sistema de circulação existente ou projetado (vias veiculares, becos, passagens de pedestre, escadarias e demais vias públicas de circulação); e) áreas de preservação ambiental, se houver; f) áreas com interferência ambiental, se houver; g) áreas de risco geológico e/ou hidrológico, se houver; h) áreas de servidão (redes de alta tensão canaletas de drenagem e outras), se houver; O levantamento cadastral territorial	1.2. Delimitação física de todas as unidades imobiliárias, georreferenciada utilizando a tecnologia RTK ou estação total;	1 - Coleta em campo dos vértices da poligonal, utilizando a tecnologia RTK ou estação total. A utilização da estação total só será aceita em locais onde não houver sinal de satélite. 2 - Indicação do código postal, nº de residência e nome da rua. 3 - Arquivo digital de todos os pontos levantados pelo RTK ou estação total em formato .RINEX e .DXF. 4 - Arquivos em meio digital em formato DWG do levantamento cadastral. Os itens do levantamento deverão estar separados em camadas/layer. 5 - Levantamento conforme NBR13.133 e NBR 17.047
		1.3. Delimitação física de todos os equipamentos públicos (escolas, postos de saúde, centros comunitários, hospitais, praças, parques, etc.), georreferenciada utilizando a tecnologia RTK ou estação total;	1 - Coleta em campo de todos os vértices de todos os equipamentos públicos, utilizando a tecnologia RTK ou estação total. A utilização da estação total só será aceita em locais onde não houver sinal de satélite. 2 - Arquivo digital de todos os pontos levantados pelo RTK ou estação total em formato .RINEX e .DXF. 3 - Arquivos em meio digital em formato DWG do levantamento cadastral. Os itens do levantamento deverão estar separados em camadas/layer. 4 - Levantamento conforme NBR13.133 e NBR 17.047
		1.4. indicação das redes de alta tensão e sua respectiva faixa de servidão conforme especificado pelas concessionárias, se houver;	1 - Coleta em campo do eixo das torres de alta tensão, utilizando a tecnologia RTK ou estação total. A utilização da estação total só será aceita em locais onde não houver sinal de satélite. 2 - Arquivo digital de todos os pontos levantados pelo RTK ou estação total em formato .RINEX e .DXF. 3 - Arquivos em meio digital em formato DWG do levantamento cadastral. Os itens do levantamento deverão estar separados em camadas/layer. 4 - Levantamento conforme NBR13.133 e NBR 17.047
		1.5. indicação da(s) faixa(s) de domínio conforme especificado pelo órgão e outras que forem pertinentes, se houver;	1 - Coleta em campo do eixo das torres de alta tensão, utilizando a tecnologia RTK ou estação total. A utilização da estação total só será aceita em locais onde não houver sinal de satélite. 2 - Arquivo digital de todos os pontos levantados pelo RTK ou estação total em formato .RINEX e .DXF. 3 - Arquivos em meio digital em formato DWG do levantamento cadastral. Os itens do levantamento deverão estar separados em camadas/layer. 4 - Levantamento conforme NBR13.133 e NBR 17.047
		1.6. indicação de áreas de servidão, se houver, georreferenciada utilizando a tecnologia RTK ou estação total;	1 - Coleta em campo do eixo e do limite da(s) faixa(s) de domínio, utilizando a tecnologia RTK ou estação total. A utilização da estação total só será aceita em locais onde não houver sinal de satélite. 2 - Arquivo digital de todos os pontos levantados pelo RTK ou estação total em formato .RINEX e .DXF. 3 - Arquivos em meio digital em formato DWG do levantamento cadastral. Os itens do levantamento deverão estar separados em camadas/layer. 4 - Levantamento conforme NBR13.133 e NBR 17.047

georreferenciado de unidades imobiliárias deverá conter elementos técnicos e físicos que subsidiem a elaboração da planta de parcelamento para elaboração do projeto de regularização fundiária nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e do Decreto nº 9310/2018 e NBR 17047. O georrefereciamento do perímetro das áreas objeto de levantamento e a leitura de todos os vértices das unidades imobiliárias deverão ser feitas utilizando tecnologia RTK e/ou estação total. A utilização da estação total só será aceita em locais onde não houver sinal de satélite. Deverá ser feito a correção da base utilizando PPP/IBGE, conforme NBR nº 17047/22 (e esta correção deve ser replicada para os demais pontos de controle e/ou levantados). Deverá ser implantação de pelo menos 5 marcos físicos permanentes no perímetro levantado.	1.7. delimitação do sistema viário existente, sejam eles vias de circulação de pedestres, de veículos ou de ciclistas, com logradouro e calçadas, georreferenciada utilizando a tecnologia RTK ou estação total;	1 - Coleta em campo dos pontos que delimitam o sistema viários, utilizando a tecnologia RTK ou estação total. A utilização da estação total só será aceita em locais onde não houver sinal de satélite. 2 - Arquivo digital de todos os pontos levantados pelo RTK ou estação total em formato .RINEX e .DXF. 3 - Arquivos em meio digital em formato DWG do levantamento cadastral. Os itens do levantamento deverão estar separados em camadas/layer. 4 - Levantamento conforme NBR13.133 e NBR 17.047
	1.8. indicação de afloramentos rochosos, áreas verdes, nascentes, cursos d'água perenes ou intermitentes, lagoas, áreas de brejo e área de preservação permanente, se houver;	1 - Coleta em campo dos pontos que delimitam os rochosos, áreas verdes, nascentes, cursos d'água perenes ou intermitentes, lagoas, áreas de brejo e área de preservação permanente, utilizando a tecnologia RTK ou estação total. A utilização da estação total só será aceita em locais onde não houver sinal de satélite. 2 - Arquivo digital de todos os pontos levantados pelo RTK ou estação total em formato .RINEX e .DXF. 3 - Arquivos em meio digital em formato DWG do levantamento cadastral. Os itens do levantamento deverão estar separados em camadas/layer. 4 - Levantamento conforme NBR13.133 e NBR 17.047
	1.9. cota georreferenciada de inundação dos cursos d'água com marcação diferenciada, se houver;	1 - Coleta em campo dos pontos das cotas de inundação, utilizando a tecnologia RTK ou estação total. A utilização da estação total só será aceita em locais onde não houver sinal de satélite. 2 - Arquivo digital de todos os pontos levantados pelo RTK ou estação total em formato .RINEX e .DXF. 3 - Arquivos em meio digital em formato DWG do levantamento cadastral. Os itens do levantamento deverão estar separados em camadas/layer. 4 - Levantamento conforme NBR13.133 e NBR 17.047
	2. ortofoto georreferenciada da área a ser regularizada.	1 - Arquivos digital das fotos tiradas pelo equipamento utilizado no aerolevantamento em formato .TIF. Os arquivos digitais deverão ser entregue em meio físico na sede da Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Vale do Aço. 2 - Ortofoto georreferenciada com GSD de 5 cm ou melhor 3 - Arquivo digital da ortofoto georreferenciada em formato .TIF. O arquivo digital deverá ser entregue em meio físico na sede da Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Vale do Aço.
	3. correção da base utilizando PPP/IBGE, conforme NBR13.133 e NBR 17047/22 (e esta correção deve ser replicada para os demais pontos de controle e/ou levantados).	1 - Relatório emitido pelo IBGE
	4. Memorial descritivo da poligonal.	1 - O memorial descritivo da poligonal deverá conter as coordenadas geográficas de todos os vértices levantadas 2 - Arquivo em meio digital no formato .DOC 3 - Arquivo em meio digital no formato .PDF devidamente assinado pelo responsável técnico que efetivamente executou o levantamento.
	5. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT).	1 - Arquivo assinado pelo responsável técnico que efetivamente executou o serviço. 2 - O responsável técnico deve compor o quadro de equipe habilitada no processo licitatório

		6 - Instalação de marco físico na área a ser regularizada	1 - 1 marco físico na base do levantamento. 2 - 1 marco físico a cada 5 hectares. 2 - Pelo menos 1 marco deve ser visualizados por outro marco. 3 - Marco físico de concreto, borracha ou alumínio com placa de identificação indicando: ARMVA, número de identificação conforme sequência numérica fornecida pela ARMVA. 4 - Monografia de marco geodésico.
2	DESENVOLVIMENTO DO PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA		
2.1	NOTIFICAÇÃO DE CONFRONTANTES E TERCEIROS INTERESSADOS:	1. Notificação dos confrontantes e terceiros interessados;	1. Comprovação de notificação dos confrontantes e terceiros interessados; 2. Cópia da manifestação dos confrontantes e terceiros interessados (se houver);
	Nesta fase deverá ocorrer a notificação dos confrontantes e dos detentores de domínio e outros direitos reais localizados na poligonal da regularização fundiária, nos termos do art. 31 da lei federal 13.465/17.	2. Notificação dos proprietários de matrículas atingidas;	1. Comprovação de notificação dos proprietários de matrículas atingidas; 2. Cópia da manifestação dos proprietários de matrículas atingidas (se houver);
		3. Edital de notificação;	1. Cópia da publicação de edital; 2. Comprovação da anuência expressa dos confinantes e/ou titulares de matrículas atingidas (se houver).
		4. Relatório de impugnação (se houver)	1. Relatório informando de houve impugnação do projeto de regularização fundiária com as devidas medidas mitigatórias, se houver.
	CADASTRO SOCIAL:		
2.2	Elaboração de cadastros socioeconômicos com a coleta de dados e documentos dos beneficiários de modo a contemplar as exigências legais e necessárias à elaboração da CRF.	1. Cadastro socioeconômico de todas as famílias que tenham a posse dos imóveis dentro da poligonal.	1. Relatório quinzenal contendo síntese dos resultados do cadastramento socioeconômico, indicando numero de famílias visitadas e impedimentos à realização do cadastro de beneficiários, se houver; 2. Documento original do formulário de cadastro utilizado, devidamente assinado pelo entrevistado, sem rasuras, acompanhado da copia dos documentos de todos os beneficiários (impresso); 3. Foto da fachada de todos os imóveis dentro da poligonal. Esta foto deverá aparecer o nº da residência; 4. Arquivo digital em formato PDF contendo o formulário do cadastro utilizado, devidamente preenchido e assinado pelo entrevistado e entrevistador, acompanhado da cópia dos documentos de todos os beneficiários e do cônjuge (se houver). O arquivo deverá ser separado por lote e quadra;.
		2. Cadastro de todos os proprietários de imóveis confrontantes.	1. Relatório contendo todos os cadastros dos proprietários de imóveis confrontantes, indicando o nº do lote e a quadra e a matrícula do imóvel, se houver;
		3. Bando de dados com identificação da quadra, do lote, da rua, do nº da casa, do beneficiário e do cônjuge (se houver), nos termos da lei 13.465/17 e lei 6.015/73.	1. Banco de dados com identificação da quadra, do lote, da rua, do nº da casa, do beneficiário e do cônjuge (se houver), nos termos da lei 13.465/17 e lei 6.015/73, em formato .XLS. O banco de dados deverá cadastrar todos os lotes indicando a quadra, a rua e o nº da casa, mesmo os lotes cujo beneficiário não for cadastrado. Deve indicar também se o cadastro está “completo”, “incompleto”, “recusa pelo morador”, “morador não encontrado” ou “conflito de cunho jurídico” e um campo com “informações complementares” informando o motivo do não cadastramento e/ou outras informações pertinentes ao processo de regularização fundiária.
	ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL:		

2.3	Elaboração de estudo técnico ambiental, nos termos do art. 12 da lei federal 13.465/17, para fundamentar, a regularização fundiária de interesse social em áreas com fragilidade ambiental de modo a garantir a sustentabilidade socioambiental da poligonal e indicação de eventuais medidas mitigatórias e compensatórias nos termos do artigo 12 da Lei Federal nº 13.465/17 e da legislação ambiental em vigor.	1. Caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;	1 - Estrutura mínima: a) Bioma: qual bioma o município está inserido; b) Bacia Hidrográfica: a qual bacia hidrográfica o município pertence (pode ser mais de uma); c) Hidrografia: principais cursos d'água do município e da poligonal de REURB; d) Relevo do município: altitude máxima, altitude média e mínima do município, com destaque para as áreas de estudo (curvas de nível); e) Unidade de Conservação: destacar se as áreas de estudo estão inseridas em unidades de conservação (APA, RPPN's, Parques, etc...) ou em suas áreas de entorno; f) APP: destacar as áreas de preservação permanente existentes nas áreas que são objetos de estudo, indicando a existência de ocupação nas faixas de 30m e 15m; g) Cobertura do solo: abordar situação atual do uso e cobertura do solo das áreas de estudo (Ex: área urbana, solo exposto, vegetação, cursos d'água, etc...), indicar existência de áreas degradadas; h) Vegetação: Porcentagem de área urbana, porcentagem de solo exposto, porcentagem de vegetação, etc..
		2. Especificação dos sistemas de saneamento básico informando: Tratamento e abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, resíduos sólidos.	1 - Tratamento e abastecimento de água; Porcentagem de atendimento no município, porcentagem e qualidade do atendimento do serviço nas áreas de estudo. 2 - Esgotamento Sanitário: Porcentagem de atendimento no município, porcentagem do atendimento do serviço nas áreas de estudo. 3 - Drenagem: Situação atual do escoamento de águas pluviais no município, possíveis transtornos existentes no município, infraestruturas existentes nas áreas de estudo. 4 - Resíduos Sólidos: Tipo de destinação e disposição final dos resíduos no município, porcentagem de atendimento de coleta de resíduos no município com destaque para as áreas de estudo, existência de coleta seletiva.
		3. Indicação da melhoria da qualidade ambiental;	1 - Indicação da necessidade (ou não) de implementação infraestruturas para melhorar a qualidade ambiental, considerando tanto o ambiente natural como o ambiente construído; 2 - indicação de medidas mitigatórias e compensatórias e seus respectivos cronogramas de execução, se houver; 3 - a conclusão indicando a viabilidade da regularização fundiária em áreas com interferências ambientais, com a permanência da população atingida naquele local, ou a inviabilidade ambiental do projeto de REURB.
		4. Plantas e mapas de apoio.	1 - mapa com indicação dos lotes inseridos em áreas com interferência ambiental;
		5. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).	1 - Arquivo assinado pelo responsável técnico que efetivamente executou o serviço. 2 - O responsável técnico deve compor o quadro de equipe habilitada no processo licitatório
	ESTUDO DE ANÁLISE DE RISCO:		

2.4	Elaboração de estudo técnico de análise de risco geotécnicos, de inundação ou outros riscos especificados em lei, nos termos do art. 12 da lei federal 13.465/17, para fundamentar a regularização fundiária de interesse social em áreas com fragilidade ambiental de modo a examinar a possibilidade de eliminação, correção ou administração de riscos na parcela de lotes por eles afetada. Nesta fase, deverá ocorrer a provocação da Defesa Civil Municipal para que ela se manifeste acerca da existência de risco na poligonal, que impeça a regularização fundiária.	1. Caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada informando: 2. Plantas e mapas de apoio com indicação dos imóveis em risco. 3. Indicação das medidas compensatórias e mitigatórias, se houver 4. Cronograma físico e financeiro 5. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).	1. Identificação da área de estudo: nome, extensão (hectares), número de habitantes, localização entre outros dados pertinentes; 2. Pedologia: classificação e mapeamento dos solos no município, com destaque para as áreas de estudo; 3. Relevo do município: altitude máxima, altitude média e mínima do município, com destaque para as áreas de estudo (curvas de nível); 4. Hidrografia: principais cursos d'água do município e da poligonal de REURB; 5. Tipos de ocorrência: movimentos de massa, feições erosivas, enchentes e inundação; 6. Riscos geotécnicos: a) indicação da classificação do risco; b) mapa de declividade com marcação diferenciada indicando as declividades de 0%-30%, 30%-47%, e acima de 47%; c) mapa de risco geológico com marcação diferenciada das áreas em risco, bem como sua respectiva classificação; d) medidas mitigatórias dos riscos, se houver. e) Cronograma de obra para mitigação dos riscos, compatibilizado e aprovado pelo poder público municipal, se houver; f) as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma de obra, se houver. g) Anexo contendo fotos, coordenadas geográficas, classificação do risco, medidas mitigatórias e cronograma de obra, se houver. h) Tabela resumo contendo a rua, nº quadra, nº do lote, a classificação do risco e as medidas mitigatórias. 7. Riscos hidrológicos: a) indicação da classificação do risco; b) mapa de inundação com indicação da cota de alerta e da inundação; c) mapa de risco hidrológico com marcação diferenciada dos lotes e áreas em risco, bem como sua respectiva classificação; d) medidas mitigatórias dos riscos, se houver; e) Cronograma de obra para mitigação dos riscos, compatibilizado e aprovado pelo poder público municipal, se houver; f) as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma de obra, se houver; g) Anexo contendo fotos, coordenadas geográficas, classificação do risco, medidas mitigatórias e cronograma de obra, se houver; h) Tabela resumo contendo a rua, nº da quadra, nº do lote, a classificação do risco e as medidas mitigatórias, se houver. 8. Localização das unidades imobiliárias que não poderão ser titulados (se houver), com indicação de quadra e lote. 9. Plantas e mapas de apoio com indicação dos imóveis em risco. 10. Arquivos em meio digital em formato .DWG. Os itens cartográficos produzidos deve, ser apresentados em arquivo DWG e deverão estar separados em camadas/layer. 11. Arquivos em meio digital .SHP. Os itens cartográficos produzidos deve, ser apresentados em arquivo .SHP deverão ser entregues em arquivos individualizados.
	PROJETO URBANÍSTICO:		

2.5	Elaboração da planta de parcelamento da área objeto de intervenção, compreendendo compatibilização das informações do cadastro imobiliário municipal, o relatório ambiental e de risco, o cadastro social, a pesquisa cartorial e a conferência em campo. Nesta fase, ocorre a compatibilização da planta de parcelamento do solo com o cadastro socioeconômico.	1. Projeto de parcelamento do solo georreferenciado,;	1. Projeto de parcelamento do solo georreferenciado, contendo: a) Delimitação da poligonal, georreferenciada utilizando a tecnologia RTK ou estação total. b) Delimitação das quadras com indicação da numeração em conformidade com o cadastro imobiliário, se houver; c) Delimitação dos lotes, cotados e numerados em conformidade com o cadastro imobiliário, se houver; d) Perímetro das edificações; e) Delimitação dos equipamentos públicos (escolas, postos de saúde, centros comunitários, hospitais, praças, parques, etc.), cotados e numerados conforme o cadastro imobiliário, se houver; f) Delimitação das redes de alta tensão e sua respectiva faixa de servidão conforme especificado pela concessionária; g) Delimitação da faixa de domínio conforme especificado pelo órgão competente e outras que forem pertinentes, se houverem; h) Delimitação das áreas de servidão, cotadas e numeradas, se houver; i) Delimitação do sistema viário existente sejam eles vias de circulação de pedestres, de veículos ou de ciclistas, com logradouro e calçadas; j) Delimitação de afloramentos rochosos, áreas verdes, nascentes, cursos d'água perenes ou intermitentes, lagoas, áreas de brejo e área de preservação permanente; k) Indicação e localização de todos os confrontantes da poligonal com seus respectivos números registro conforme o cartório de imóveis, se houver, ou com seus respectivos comprovantes de posse; l) curvas de nível com equidistância de 1 metro de toda a poligonal; m) legenda e escala que permitam a perfeita compreensão dos dados levantados. 2. Arquivos em meio digital em formato DWG. Os itens da planta de parcelamento, em arquivo DWG deverão estar separados em camadas/layer. 3. Arquivos em meio digital .SHP. Os itens da planta de parcelamento, em arquivo .SHP deverão ser entregues em arquivos individualizados.
		2. Memorial descritivo da poligonal;	2. Memorial descritivo da poligonal contendo área total, perímetro e coordenadas geográficas dos vértices que a delimitam. 5. Arquivos dos memoriais descritivos em meio digital, formato .DOC e/ou .XLS e .PDF.
		3. Memorial descritivos de todos os lotes e áreas públicas;	1. Memorial descritivos de todos os lotes e áreas públicas contendo área total, perímetro, coordenadas geográficas e indicação dos confrontantes, separados por quadra; 2. Arquivos dos memoriais descritivos em meio digital, formato .DOC e/ou .XLS e .PDF.
		4. Memorial descritivo de todas as vias de circulação;	1. Memorial descritivo de todas as vias de circulação, contendo área total e coordenada geográficas dos vértices que a delimitam. 2. Arquivos dos memoriais descritivos em meio digital, formato .DOC e/ou .XLS e .PDF.
		5. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).	1 - Arquivo assinado pelo responsável técnico que efetivamente executou o serviço. 2 - O responsável técnico deve compor o quadro de equipe habilitada no processo licitatório
		6. Relatório das habitações, das áreas públicas e desconformidades urbanístico-ambientais.	1. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT). 2. Relatório dos trabalhos contendo informações sobre condições das habitações, das áreas públicas e desconformidades urbanístico-ambientais encontradas em campo.

3	REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA		
3.1	PRF: Projeto de Regularização Fundiária nos moldes do art. 35 da Lei nº 13.465/2017.	1. Levantamento planialtimétrico cadastral	1 - Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;
		2. Planta de sobreposição	1 - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;
		3. Desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental	1 - Relatório das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
		4. Projeto Urbanístico	1 - Projeto urbanístico aprovado; 2 - Cópia do ato de aprovação municipal
		5. Memorial descritivo da poligonal aprovada;	1 - Cópia do memorial descritivo da poligonal aprovado.
		6. Memorial descritivo de todos os lotes e áreas públicas;	1 - Cópia dos memoriais descritivos de todos os lotes e áreas públicas aprovados.
		7. Memorial descritivo tabular de todos os lotes e áreas públicas;	1 - Cópia do memorial descritivo tabular de todos os lotes e áreas públicas aprovados.
		8. Memorial descritivo de todas as vias de circulação;	1 - Cópia dos memoriais descritivos de todas as vias de circulação da poligonal aprovado.
		7. Demais documentos listados no art. 35 da+C74	
3.2	CRF e LISTA DE BENEFICIÁRIOS: Certidão de Regularização Fundiária nos moldes do art. 41 da Lei nº 13.465/2017.	1. Certidão de Regularização Fundiária	1. Certidão de Regularização Fundiária contendo: Nome do núcleo urbano regularizado, Localização, a modalidade da regularização, as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma, a indicação numérica de cada unidade regularizada;
		2. Lista dos beneficiários a serem titulados	2. Lista dos beneficiários contendo: - DADOS DO IMÓVEL: Quadra, lote, rua, do nº da casa; - DADOS DO BENEFICIÁRIO: Nome completo, RG, CPF, profissão, filiação, estado civil e regime de casamento - DADOS DO CÔNJUGE: Nome completo, RG, CPF, profissão, filiação 3. Arquivo digital em formato .DOC e/ou .XLS.
3.3	REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: Registro no Cartório de Registro de Imóveis do PRF com as respectivas aberturas das matrículas individuais de cada imóvel.	1. Registro do Parcelamento	1. Original e 02 cópias da certidão do registro do parcelamento.
		2. Certidão de Inteiro Teor	1. Original e 02 cópias das Certidões de Inteiro Teor de todos os beneficiários constantes na lista protocolada no cartório de registro de imóveis. 2. Original e 02 cópias das Certidões de Inteiro Teor de todas as matrículas abertas no Cartório de Registro de Imóveis.

Estima-se que os trabalhos de regularização fundiária urbana no núcleo "Chácara Madalena" sejam executados em 10 meses.

3. PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES

3.1. Levantamento de Mercado (art. 6º, V)

Com base na análise de mercado e nas práticas adotadas por outros entes federativos quanto à regularização fundiária urbana, conclui-se que a **contratação de empresa especializada** é a alternativa mais eficiente para alcançar os objetivos do Programa REURB.

A Agência RMVA, embora já tenha realizado essa atividade com equipe própria, enfrenta atualmente **limitações operacionais significativas** – a equipe técnica é composta por apenas **três servidores**, o que inviabiliza o atendimento à crescente demanda. Diante disso, considera-se mais vantajosa a contratação por licitação, com base na **avaliação das modalidades previstas em lei** e nas recomendações do setor de contratações da SEINFRA.

A seguir, apresenta-se uma comparação entre as modalidades de licitação consideradas:

Modalidade	Vantagens	Desvantagens
Pregão	Celeridade na tramitação Ampla Competitividade	Critério de menor preço pode comprometer a qualidade técnica; Risco de desclassificação de empresas altamente especializadas
Concorrência	Permite análise mais aprofundada da proposta técnica; Favorece a seleção de empresas com maior qualificação Reduz riscos de execução	Processo mais moroso; Pode reduzir a competitividade devido à exigência de maior qualificação

É imprescindível que a contratação permita a participação de diversas empresas interessadas, promovendo a competição e possibilitando a escolha da proposta mais vantajosa para a administração pública. Deve-se garantir transparência no processo de contratação e considerar o tempo necessário para conduzir o processo licitatório, para não afetar a agilidade na execução dos serviços.

Entendemos que a modalidade Concorrência (técnica e preço) apresenta vantagens significativas na contratação de serviços para projetos de REURB, pois permite a seleção de empresas não apenas pelo menor valor ofertado, mas também pela qualidade técnica da proposta. Esse modelo assegura que a empresa contratada tenha a experiência e a capacidade necessárias para executar projetos complexos e multidisciplinares, reduzindo riscos como baixa qualidade dos produtos entregues e atrasos no cronograma. Além disso, ao equilibrar custo e competência técnica, a concorrência técnica e preço garante maior eficiência na aplicação dos recursos públicos e melhores resultados para a regularização fundiária.

3.2. Presença de riscos (art. 6º, §2º, IV):

Considerando contratações similares feitas pela Agência RMVA é possível identificar alguns riscos atrelados ao objeto, dentre os quais destacamos:

- Possibilidade do procedimento licitatório não se efetivar. Mitigação do risco: Termo de referência construído com base na legislação vigente.
- Possibilidade da empresa não cumprir os requisitos estabelecidos em contrato. Mitigação do risco: Elaboração do contrato seguindo todos os requisitos legais, possibilitando que o fiscal de contrato adote todas as medidas administrativas, se necessário.
- Problemas legais e disputas judiciais decorrentes de conflitos de propriedade e posse de terra. Mitigação do risco: Contratação de uma empresa com equipe jurídica especializada em direito fundiário e experiência em mediação de conflitos. Realização de auditorias legais prévias para identificar e resolver potenciais disputas antes do início do processo de regularização.
- Impactos ambientais negativos decorrentes das obras de infraestrutura e regularização dos núcleos informais. Mitigação do risco: Implementação de um Plano de Gestão Ambiental (PGA) que inclua a realização de estudos de impacto ambiental, adoção de práticas de construção sustentável e monitoramento contínuo dos indicadores ambientais. A empresa deve possuir expertise em manejo ambiental e recuperação de áreas degradadas.
- Resistência da comunidade local e possíveis conflitos sociais devido às mudanças impostas pelo processo de regularização. Mitigação do risco: Desenvolvimento de um programa de engajamento comunitário para garantir a participação ativa dos moradores em todas as etapas do projeto. A empresa deve realizar consultas públicas, audiências e workshops para esclarecer dúvidas e coletar sugestões da comunidade.
- Atrasos no cronograma devido a problemas logísticos, técnicos ou climáticos. Mitigação do risco: Desenvolvimento de um cronograma detalhado com marcos claros e mecanismos de monitoramento de progresso. A empresa deve ter experiência em gerenciamento de projetos complexos e estar preparada para ajustar o cronograma conforme necessário, implementando planos de contingência.

3.3. Estimativa do valor da contratação (art. 6º, VI)

A estimativa dos valores do projeto de regularização fundiária foi dimensionada utilizando como unidade de medida o m² e não a unidade (lote a ser regularizado), visto que a quantidade de lotes pode sofrer alterações após o levantamento topográfico cadastral.

Desta forma também, não há que se falar em prejuízo no processo de licitação, visto que com um eventual aumento do nº de lotes na área após o levantamento não implicaria em redução ou aumento da área a ser regularizada, ou seja, utilizando a unidade de medida o m² todo o território selecionado pelo município será regularizado independente do nº de lotes e incluídas as áreas públicas.

COMPOSIÇÃO BÁSICA DE INVESTIMENTO							
1 - POPONENTE: CNPJ 15.438.067/0001-80 - AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DO VALE DO AÇO							
2 - ÓRGÃO: 56000 - MINISTERIO DAS CIDADES							
3 - POPOSTA: 029274/2024/2024							
4 - LOCALIZAÇÃO: Poligonal Chácaras Madalena, Bairro Chácaras Madalena, Ipatinga/MG							
5 - ÁREA A SER REGULARIZADA: 110.810,00 m²							
6 - VALORES:	5.1 - VALOR DO REPASSE: R\$ 628.237,56						
	5.2 - VALOR CONTRAPARTIDA: R\$ 31.411,85						
	5.3 - VALOR GLOBAL: R\$ 659.649,41						
7 - COMPOSIÇÃO BÁSICA DE INVESTIMENTO:							
	SERVIÇO A EXECUTAR						
ITEM	DISCRIMINAÇÃO	UNIDADE	VALOR DO REPASSE		VALOR DA CONTRAPARTIDA		PESO
			R\$/m²	R\$ total	R\$/m²	R\$ total	

1	LEVANTAMENTO PRELIMINAR						
1.1	Aproximação Institucional	m²	R\$ 0,11	R\$12.564,75	R\$0,006	R\$628,24	2,00%
1.2	Atos Normativos e/ou Administrativos	m²	R\$ 0,17	R\$18.847,13	R\$0,008	R\$942,36	3,00%
1.3	Pesquisa de Base Imobiliária	m²	R\$ 0,28	R\$31.411,88	R\$0,014	R\$1.570,59	5,00%
1.4	Levantamento Planialtimétrico	m²	R\$ 0,84	R\$94.235,63	R\$0,042	R\$4.711,78	15,00%
2	DESENVOLVIMENTO DO PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA						
2.1	Notificação de confrontantes e terceiros interessados	m²	R\$ 0,56	R\$62.823,76	R\$0,028	R\$3.141,19	10,00%
2.2	Cadastro Social	m²	R\$ 0,84	R\$94.235,63	R\$0,042	R\$4.711,78	15,00%
2.3	Estudo Técnico Ambiental	m²	R\$ 0,28	R\$31.411,88	R\$0,014	R\$1.570,59	5,00%
2.4	Estudo de análise de Risco	m²	R\$ 0,28	R\$31.411,88	R\$0,014	R\$1.570,59	5,00%
2.5	Projeto de Parcelamento	m²	R\$ 0,84	R\$94.235,63	R\$0,042	R\$4.711,78	15,00%
3	REGISTRO DO PARCELAMENTO						
3.1	Projeto de Regularização Fundiária - PRF	m²	R\$ 0,42	R\$47.117,82	R\$0,021	R\$2.355,89	7,50%
3.2	Certidão de Regularização Fundiária - CRF e Lista de Beneficiários	m²	R\$ 0,42	R\$47.117,82	R\$0,021	R\$2.355,89	7,50%
3.3	Registro da Regularização Fundiária	m²	R\$ 0,56	R\$62.823,76	R\$0,028	R\$3.141,19	10,00%
	TOTAL			R\$628.237,56		R\$31.411,85	100,00%

3.4. Escolha da solução (consequência dos incisos V e VI do art. 6º)

A Regularização Fundiária Urbana (REURB) é um processo complexo que exige a atuação de uma **equipe multidisciplinar**, composta por profissionais das áreas jurídica, urbanística, social, ambiental e registral, entre outras. Essa diversidade técnica é essencial para lidar com as múltiplas dimensões envolvidas na regularização, como a análise da posse, a elaboração de projetos urbanísticos, o atendimento às exigências legais e a interlocução com os moradores e órgãos públicos.

Além disso, trata-se de um trabalho que se **desenvolve ao longo de um período de tempo determinado**, uma vez que cada etapa — do diagnóstico à titulação final — demanda estudos detalhados, articulação institucional e acompanhamento constante, o que reforça a importância de planejamento, integração e persistência para garantir resultados efetivos e duradouros.

Do ponto de vista da relação custo-benefício e dos ganhos de eficiência na utilização dos recursos públicos, conclui-se que, após análise comparativa, que a contratação de empresa especializada por meio da modalidade de licitação Concorrência (tipo técnica e preço) apresenta vantagens significativas para a Administração Pública, pois permite a seleção de fornecedores não apenas pelo menor valor ofertado, mas também na qualificação técnica da equipe e da proposta apresentada.

Esse modelo assegura que a execução da política pública ocorra com a qualidade e a expertise necessárias para projetos de alta complexidade, minimizando riscos como atrasos no cronograma ou entrega de produtos insatisfatórios. Ao conciliar competência técnica e racionalidade de custos, a *Concorrência* tipo técnica e preço contribui significativamente para a efetividade dos resultados e a melhor aplicação dos recursos públicos.

No que se refere à estimativa de valores para os projetos de REURB, adota-se como unidade de medida o **metro quadrado regularizado (m²)**, em vez do número de lotes. Essa escolha se justifica pela variabilidade natural que ocorre entre o planejamento e a execução, sobretudo após a realização do levantamento topográfico e do trabalho de campo, que frequentemente resulta em alterações no número de imóveis identificados. Utilizar o m² como referência garante que **toda a área delimitada pelo município será regularizada**, independentemente de eventuais variações na quantidade de lotes, assegurando maior precisão na contratação e evitando prejuízos ou necessidade de ajustes posteriores no processo licitatório.

4. DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

4.1. Descrição da solução como um todo (art. 6º, VII)

Sabe-se que a falta de planejamento urbano acarreta problemas da ordem de infraestrutura e interferem no desenvolvimento econômico local. Diante de tal cenário, e visando proporcionar à população segurança jurídica e melhores condições na prestação de serviços públicos, o Município de Ipatinga

tem investido em ações de regularização fundiária urbana – REURB.

A REURB é uma ação de extrema importância para o Município, pois regulariza áreas que até então não se enquadrariam nos padrões urbanísticos previstos nas leis vigentes. Contudo, para que o projeto seja de sucesso e atinja o objetivo proposto é necessária a contratação de uma equipe multidisciplinar, que atue nas áreas de assistência social, engenharia, advocacia, urbanismo, geografia, ambiental, topografia.

Desta forma, considerando todas as necessidades envolvidas neste tipo de projeto, a Agência RMVA visualizou como única forma possível para alcançar os objetivos do programa, a contratação de empresa especializada com equipe interdisciplinar para fazer o trabalho de campo e todos os levantamentos e análises exigidas pela Lei Federal nº 13.465/2017.

De outra forma, seria necessário a aquisição dos insumos necessários, realização de concurso público ou contratações temporárias para atender a demanda da REURB, o que não se mostra viável. Importante ressaltar que seguindo este raciocínio seria necessário um único processo licitatório.

Diante das alternativas apresentadas pelo mercado, sopesando-se os prós e contras de cada uma delas, entende-se que a melhor solução para a satisfação do interesse público é a contratação de empresa especializada na prestação de serviços técnicos, assessoria e consultoria, visando a Regularização Fundiária Urbana de interesse social- REURB-S em núcleos urbanos informais localizados no Município de Ipatinga, através da CONCORRÊNCIA, do tipo técnica e preço.

4.2. **Justificativas para o parcelamento ou não da contratação**

O objeto não poderá ser parcelado em razão da sua indivisibilidade de prestação do serviço e por ser item único.

4.3. **Da possibilidade de consórcios e subcontratação**

Será permitida a formação de consórcios e a subcontratação dos serviços de aerolevantamento, nos termos da Lei nº 14.133/2021, de modo a possibilitar ampliação da competitividade e a eficiência na execução contratual.

O consórcio é uma associação de empresas para partilhar recursos ou participar de uma atividade comum, e pode se apresentar como uma boa forma de enfrentar dificuldades de execução do objeto da licitação. Já a subcontratação possibilita a especialização na execução de partes do contrato, garantindo maior qualidade na prestação do serviço ou na entrega do objeto contratado, desde que atendidos os limites e condições estabelecidos no edital. Ambos os institutos promovem a isonomia, a economicidade e o melhor interesse da Administração Pública, alinhando-se aos princípios que regem a nova lei de licitações. Será admitida a subcontratação do serviço descrito no item 2.5, da seção 2.3.3 deste ETP.

Contudo, fica vedada a subcontratação total do objeto, não podendo a atuação do contratado transformar-se em mera intermediação ou administração de contrato. Além disso, o contratado permanece como responsável legal e contratualmente pela parte subcontratada. Assim, como a Administração deve avaliar se o subcontratado atende aos requisitos de qualificação técnica necessários para a execução do objeto, o contratado deve apresentar documentação que comprove a capacidade técnica do subcontratado.

4.4. **Contratações correlatas e/ou interdependentes (art. 6º, XI)**

Não há necessidade de contratações correlatas e ou interdependentes em relação ao objeto que fora descrito.

4.5. **Resultados pretendidos (art. 6º, IX)**

Pretende-se com a contratação, diante da complexidade e urgência da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social em Ipatinga, assegurar o sucesso do processo de regularização de forma eficaz, garantindo a inclusão do núcleo informal ao ordenamento urbano, com a titulação dos beneficiários que atendem aos requisitos legais e a promoção do desenvolvimento sustentável da região.

4.6. **Providências a serem adotadas (art. 6º, X)**

Não serão necessárias providências previamente à celebração do contrato.

Contudo, por se tratar de Recurso Federal a licitação além de atender os ritos normais das publicações, deverá ser publicada também no Diário Oficial da União e em Jornal de Grande Circulação.

4.7. **Possíveis impactos ambientais (art. 6º, XII)**

A poligonal está consolidada e possui infraestrutura básica, não sendo necessária a realização de desmatamento da cobertura vegetal para abrir espaço para infraestrutura urbana como estradas e redes de esgoto.

Não vislumbra-se eventual contaminação de rios e lençóis freáticos devido ao escoamento de esgoto e resíduos sólidos. Desta forma também não se vislumbra impacto na fauna local ou perda de biodiversidade.

Contudo, será necessária a realização de estudos ambientais detalhados para identificar e avaliar eventual impacto em unidade de conservação municipal e eventual existência de risco geológico na área, a empresa contratada deverá elaborar este estudo ambiental e de risco.

5. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO) (ART. 6º, XIII)

O presente Estudo Técnico Preliminar, elaborado pelo servidores técnicos e requisitante em harmonia com as Instruções Normativas, considerando a análise das necessidades elencadas pela área requisitante e os demais aspectos normativos, conclui pela viabilidade da contratação de empresa para a realização do serviço técnico, uma vez considerados os seus potenciais benefícios em termos de eficácia, e também os interesses público e institucional.

Em complemento aos requisitos listados RECOMENDAMOS o prosseguimento do processo de Licitação, não sendo possível observar óbices ao prosseguimento da presente contratação no formato indicado.

ASSINATURAS:

Equipe de Planejamento da Contratação e Autoridade Competente nos termos do art. 5º da Resolução SEPLAG nº 115/2021

Área técnica/demandante:

Victória Barbosa Soares Lúcio– Masp 1662420-7

Área de contratação:

Fellype Martins Moura – Matrícula 164344



Documento assinado eletronicamente por **Victoria Barbosa Soares Lucio**, **Servidora Pública**, em 17/08/2026, às 15:21, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **145686164** e o código CRC **00B7826A**.

