



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
01/2026
16 de março de 2026

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade subsidiar a contratação de empresa especializada na condução de processos de regularização fundiária e na prestação de serviços de assessoria técnica na respectiva área, especificamente nas Ruas Bom Jardim e Vigário Mesquita, e Bairros Morro de Areia, Morro do Vento e Machadinho, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação pelo Município de Serro revela-se de fundamental relevância para a efetiva implementação da política de regularização fundiária no território municipal, tendo em vista seus impactos diretos na organização urbana e na promoção de direitos sociais. A contratação atual tem por objetivo dar continuidade e expandir o Programa Municipal de Regularização Fundiária. Enquanto os bairros Novo Rosário e Lazareto já foram contemplados em etapas anteriores, esta licitação focará na regularização das Ruas Bom Jardim e Vigário Mesquita e Bairros Morro de Areia, Morro do Vento e Machadinho.

A regularização fundiária proporcionará inúmeros benefícios à população local, dentre os quais destacam-se:

1. Segurança jurídica da posse e da propriedade: Os ocupantes de núcleos urbanos informais passarão a receber títulos formais de propriedade, assegurando maior estabilidade dominial, proteção jurídica da posse e acesso a serviços e políticas públicas essenciais.

2. Melhoria das condições de infraestrutura e qualidade de vida: A regularização permitirá a viabilização de investimentos em infraestrutura urbana, como pavimentação de vias, iluminação pública, implantação de redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário, refletindo diretamente na elevação da qualidade de vida dos munícipes.

3. Valorização imobiliária: A formalização dos imóveis resultará na valorização patrimonial das unidades habitacionais regularizadas, beneficiando tanto os particulares quanto o próprio ente municipal, inclusive pela ampliação da base cadastral e tributária.

4. Promoção da justiça social: A regularização fundiária constitui instrumento essencial de justiça social, ao assegurar o direito à moradia digna e promover a função social da propriedade. A Regularização Fundiária Urbana (REURB) compreende a adoção de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial e à titulação de seus ocupantes, nos termos do art. 9º da Lei Federal nº 13.465/2017.

Ressalte-se que, em grande parte dos municípios brasileiros, elevado número de imóveis encontra-se em situação irregular, muitas vezes em decorrência do êxodo rural, o que acarreta impactos negativos à arrecadação pública. Nesse cenário, a regularização fundiária revela-se



instrumento eficaz para que o Poder Executivo Municipal possa efetivar a concessão de propriedade a famílias de baixa renda, promovendo a inclusão social e a segurança jurídica.

O Município de Serro já possui processos de regularização fundiária em andamento, iniciados pela Prefeitura. O Poder Público Municipal tem interesse prioritário em regularizar núcleos urbanos informais ocupados majoritariamente por famílias de baixa renda e outras áreas de interesse público. Essa iniciativa visa garantir a função social da propriedade e efetivar direitos fundamentais, como a dignidade da pessoa humana e o direito à moradia.

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

A demanda está prevista na Lei Orçamentária Anual para o Exercício Financeiro de 2026. A solução proposta configura-se como um serviço completo de assessoria e execução técnica especializada para a Regularização Fundiária Urbana (REURB) de núcleos urbanos informais de interesse social e específico no Município de Serro. O objetivo central é transformar a ocupação informal em titularidade legal, garantindo o direito à moradia e a função social da propriedade, com foco prioritário em famílias de baixa renda.

Faz-se necessária a terceirização dos serviços, uma vez que o Município não dispõe de equipe técnica especializada na matéria, tampouco de equipamentos e pessoal qualificado para a realização das atividades técnicas exigidas pelo processo de regularização fundiária, especialmente aquelas relacionadas ao georreferenciamento de imóveis.

Além disso, o Município não possui equipe jurídica com experiência técnica comprovada na condução dos procedimentos específicos da REURB, necessários para subsidiar a Coordenadoria de Habitação de Interesse Social nas tratativas junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Serro, visando à efetivação do registro e da titulação dos imóveis regularizados.

Dotação: 12.01.02.08.122.0003.2122.33903900

3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Com o objetivo de garantir a qualidade, a eficiência e a efetiva implementação dos processos de Regularização Fundiária no Município de Serro, faz-se necessária a contratação de empresa que possua capacidade técnica e experiência comprovada na execução de serviços de Regularização Fundiária Urbana (REURB), conforme disciplinado pela Lei Federal nº 13.465/2017, pelo Decreto Federal nº 9.310/2018 e demais requisitos estabelecidos abaixo:

1. Qualificação Técnica: Comprovação de experiência na prestação de serviços de assessoria e consultoria em regularização fundiária, por meio de atestados de capacidade técnica emitidos por órgãos públicos ou entidades privadas.

- Equipe técnica composta por profissionais com formação em Direito, Engenharia ou Arquitetura, com experiência comprovada na área de REURB.



- Conhecimento comprovado na elaboração de estudos técnicos, minutas de documentos e diagnósticos fundiários.

2. Qualificação Documental:

- Regularidade fiscal e trabalhista, conforme exigências da Lei 14.133/2021.
- Registro da empresa e dos profissionais nos respectivos conselhos de classe (OAB, CREA, CAU).

3. Realizar a correta instrução, orientação e capacitação dos servidores municipais da Comissão de REURB e demais servidores envolvidos na resolução dos REURBs existentes no município, para que se possa dar prosseguimento as etapas de análise de cada REURB.

4. Realização de documentos técnicos, atas, e pareceres necessários para respostas aos processos de REURBs protocolados e existentes, e para dar prosseguimento as etapas de análise de cada REURB.

5. Participação em reuniões com a Comissão de REURB para resolução de dúvidas destes servidores referentes aos processos.

6. Realizar a coleta da documentação impressa na Prefeitura de Serro para conferência destas e emitir pareceres auxiliares para o andamento dos processos.

7. Buscar possíveis soluções para a resolução de problemas que possam ser encontrados em algum processo de regularização.

8. Fornecimento de modelos de documentos para que posteriormente a Comissão de REURB possa dar prosseguimento a outros REURBs a serem protocolados, caso necessário.

9. Auxílio na realização de editais, protocolos e comunicação junto ao registro de imóveis.

10. Auxílio na elaboração de planejamento para a execução das atividades.

11. Prestar capacitação aos servidores no início da execução do contrato com carga horária de 04 (quatro) horas a fim de que cada servidor compreenda sua atuação dentro do processo e pratique seus atos com conhecimento, celeridade e segurança jurídica.

12. Orientar a comissão especial de regularização fundiária urbana REURB em todos os atos do procedimento, seja ele proposto pelo Município enquanto Política Pública, ou seja, ele proposto por particulares e que o Município se reserve ao processamento.

13. Orientar o requerimento dos legitimados (artigo 28, I, lei nº 13.465/2017) e instruir a montagem dos processos com todos os documentos necessários.

14. Emitir minuta ata de classificação de modalidade em REURB-S ou REURB-E.

15. Orientar a comissão no tocante ao processamento administrativo (art. 28, II, lei nº 13.465/2017) com emissão de minutas de notificação ou carta de anuência de confrontantes/titulares de domínio do núcleo urbano informal e consolidado.



16. Orientar a comissão e elaborar as minutas necessárias para a elaboração do projeto de REURB de cada núcleo nos termos do art. 28 III e 35 e incisos da Lei Federal nº 13.465/2017.
17. Estando o processo em acordo com a legislação e a segurança jurídica, orientar a comissão e elaborar minuta de saneamento do processo (art. 28, IV).
18. Saneado o processo, opinar pela aprovação do Projeto e elaborar minuta de Decreto.
19. Emitir a Certidão de Regularização Fundiária e submeter à análise da comissão de REURB e do Executivo Municipal.
20. Encaminhar em conjunto com a Comissão Municipal de REURB o projeto aprovado com a CRF ao Registro de Imóveis.
21. Auxiliar no cumprimento de eventuais notas de exigências.
22. Orientar durante todo o processo para que a comissão pratique todos os atos necessários para o deslinde do mesmo, desde notas de exigências à particulares como solicitações de complementação de documentos.
23. Indeferir motivadamente o pedido de REURB quando for o caso.
24. Instruir a comissão de REURB e também os beneficiários para averbação das construções nas matrículas geradas.
25. Demais atos necessários para o cumprimento das fases dispostas no artigo 28 da Lei Federal nº 13.465/2017.

4 - ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

Estima-se as seguintes quantidades por Ruas e Bairros:

Rua Bom Jardim e Vigário Mesquita – 94 Lotes. Referente ao ajustamento de conduta firmado junto ao Ministério Público no ano de 2014, para regularização integral de parcelamento irregular do solo, conforme cláusula 2ª, alínea “a”, do TAC, referente ao Inquérito Civil nº 0671.13.000011-8.

Bairros Morro de Areia e Morro do Vento – 660 Lotes

Bairro Machadinho - 424 Lotes

Total de 1178 Lotes.

5 - LEVANTAMENTO DE MERCADO



PREFEITURA MUNICIPAL DO SERRO
CEP 39.150-000 - SERRO - MINAS GERAIS

A estimativa de preço foi elaborada com base em pesquisa de mercado, nos termos do art. 23 da Lei nº 14.133/2021, considerando contratações públicas similares registradas no Portal

ITEM	Quantidade	Valor Unitário	Total
Contratação de Empresa para prestação de Serviços de REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA nas Ruas Bom Jardim, Vigário Mesquita, Bairros Machadinho, Morro de Areia e Morro dos Ventos	1178	1.195,67	R\$ 1.408.499,26

Nacional de Contratações Públicas (PNCP), bem como orçamento obtido junto a empresa especializada na execução de serviços de Regularização Fundiária Urbana – REURB.

Após a análise dos valores unitários praticados, apurou-se o valor médio de R\$ 1.195, por unidade, valor este compatível com os preços de mercado e condizente com a complexidade técnica, social e jurídica dos serviços a serem executados.

Total Estimado: R\$ 1.408.499,26

6 - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa de preço foi elaborada com base em pesquisa de mercado, nos termos do art. 23 da Lei nº 14.133/2021, considerando contratações públicas similares registradas no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), bem como orçamento obtido junto a empresa especializada na execução de serviços de Regularização Fundiária Urbana, REURB.

Após a análise dos valores unitários praticados, apurou-se o valor médio de R\$ **1.195,67** por unidade, valor este compatível com os preços de mercado e condizente com a complexidade técnica, social e jurídica dos serviços a serem executados.

Total Estimado: R\$ 1.408,499,26.

PLANILHA COMPARATIVA DE PREÇOS – REURB



PREFEITURA MUNICIPAL DO SERRO
CEP 39.150-000 - SERRO - MINAS GERAIS

Fonte da Pesquisa	Órgão / Processo	Valor Total (R\$)	Quantidade de Unidades	Valor Médio por Unidade (R\$)
Chamamento Público nº 017/2025	Consórcio Intermunicipal de Infraestrutura dos Municípios da AMAJÉ – CII-AMAJÉ (PNCP)	5.973.000,00	6.000	995,50
Contratação direta, por inexigibilidade de licitação	Município de Esmeralda de Minas	1.222.400,00	1.528	800
Inexigibilidade de Licitação nº 010/2025				
Orçamento – Legaliza Brasil	Proposta comercial	2.110.410,00	1.178	1.791,52

CÁLCULO DA MÉDIA DE MERCADO

Valores unitários considerados:

- R\$ 995,50
- R\$ 800,00
- R\$ 1.791,52

Média aritmética simples:

$$(995,50 + 800 + 1.791,52) \div 3 = \mathbf{R\$ 1.195,67}$$

Valor Estimado da Contratação

Total de Unidades em Serro: 1.178 Valor Médio: R\$ 1.408.499,26

Total Estimado: R\$: 1.408.499,26

Este valor servirá como **referência estimativa** para fins de planejamento, podendo ser ajustado após obtenção de propostas.

7- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta configura-se como um serviço completo de assessoria e execução técnica especializada para a Regularização Fundiária Urbana (REURB) de núcleos urbanos informais de interesse social e específico no Município de Serro. O objetivo central é transformar a



ocupação informal em titularidade legal, garantindo o direito à moradia e a função social da propriedade, com foco prioritário em famílias de baixa renda.

Faz-se necessária a terceirização dos serviços, uma vez que o Município não dispõe de equipe técnica especializada na matéria, tampouco de equipamentos e pessoal qualificado para a realização das atividades técnicas exigidas pelo processo de regularização fundiária, especialmente aquelas relacionadas ao georreferenciamento de imóveis.

Além disso, o Município não possui equipe jurídica com experiência técnica comprovada na condução dos procedimentos específicos da REURB, necessários para subsidiar a Coordenadoria de Habitação de Interesse Social nas tratativas junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Serro, visando à efetivação do registro e da titulação dos imóveis regularizados.

A metodologia abrange todas as fases do processo, desde o planejamento e mobilização social até o registro final dos títulos individuais no Cartório de Imóveis, garantindo a conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017 e normas técnicas pertinentes.

- 1. Planejamento e Articulação:** Definição de cronograma junto à Prefeitura e desenvolvimento de um Plano de Comunicação e Mobilização (incluindo identidade visual do programa) para garantir alta adesão dos beneficiários.
- 2. Topografia e Análise:** Execução de levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado e sobreposição de matrículas para identificação precisa das áreas e proprietários atingidos.
- 3. Diagnóstico e Conformidade:** Realização de diligências e Estudos de Desconformidades (jurídicas, urbanísticas e ambientais), incluindo avaliação de risco, análise ambiental e disponibilidade de infraestrutura essencial (água, esgoto, energia).
- 4. Abertura e Saneamento do Processo:** Elaboração de todas as minutas administrativas necessárias (requerimentos, decisões de instauração e classificação de modalidade) e protocolo inicial de buscas cartoriais.
- 5. Notificação e Anuência:** Acompanhamento cartorial, obtenção das matrículas atingidas e execução das notificações postais e via edital a proprietários e confinantes, incluindo análise e resposta a eventuais impugnações para obter a anuência.
- 6. Projetos Finais:** Elaboração do Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária (com parâmetros específicos, demarcação de lotes e infraestrutura) e dos Estudos Técnicos de Risco e Ambiental (demonstrando melhoria das condições e sustentabilidade).
- 7. Decisão e Titulação:** Elaboração da minuta da Decisão Final do Município, aprovação do projeto, emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) com a listagem dos beneficiários, e minuta do Requerimento de Registro, finalizando com o protocolo junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

A solução garante a transparência e a segurança jurídica, entregando todos os documentos técnicos e administrativos exigidos em formato digital (PDF), além da demarcação física dos lotes.



A presente contratação deve seguir a diretriz de não parcelamento ou divisão do objeto, fundamentada na natureza integrada e complexa dos serviços de Regularização Fundiária (REURB), que exigem uma abordagem abrangente e coesa. Tal decisão encontra amparo no Art. 40, § 2º, da Lei Federal nº 14.133/2021, que dispensa o parcelamento quando este prejudica a economia de escala ou a obtenção de maior vantagem para a Administração (Inciso I), quando o custo da divisão ou de coordenação superar a economia (Inciso II), ou quando o objeto for de natureza singular que torne técnica ou economicamente inviável a divisão (Inciso III). No caso da REURB, o processo é uma sequência lógica (topografia, cadastro, estudos técnicos, projeto urbanístico, minutas jurídicas, etc.), sendo que a contratação fatiada elevaria os custos de gerenciamento e comprometeria a coerência técnica e a segurança jurídica do registro final, conforme exigido pela Lei nº 13.465/2017.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

O objetivo principal desta contratação é a expansão e efetivação da política pública de Regularização Fundiária (REURB) nos núcleos de Bom Jardim e Vigário Mesquita, Morro de Areia, Morro do Vento e Machadinho no Município de Serro, garantindo o direito à moradia e a função social da propriedade.

Os resultados finais esperados são:

1. Segurança Jurídica Plena: Obtenção do registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) no Cartório de Registro de Imóveis para os novos núcleos e a consequente emissão e entrega dos títulos individuais de propriedade (Legitimação Fundiária) aos beneficiários finais.
2. Ordenamento Urbano e Sustentabilidade: Aprovação do Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária (com demarcação dos lotes e vias) e validação dos Estudos Técnicos de Risco e Ambiental, garantindo a conformidade urbanística, a segurança contra riscos e a melhoria da qualidade ambiental e da infraestrutura essencial (água, esgoto, energia) nas áreas.
3. Eficiência Social e Administrativa: Conclusão do processo administrativo com a homologação de todos os dossiês de cadastro social dos beneficiários elegíveis, comprovando a transparência e a efetividade das ações de mobilização comunitária.

10 - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Para garantir a correta execução dos serviços de Regularização Fundiária e o fiel cumprimento do futuro contrato, o Município de Serro deverá adotar, previamente à celebração ou logo após a assinatura do contrato, as seguintes providências essenciais:

1. Fornecer à contratada todas as informações indispensáveis à execução dos serviços contratados;
2. Emitir a Ordem de Serviço para autorização do início dos serviços, ficando vedado o início das atividades antes do recebimento formal desse documento;



3. Acompanhar, controlar e fiscalizar a execução dos serviços na extensão necessária à proteção de seus interesses, registrando em instrumento próprio todas as ocorrências verificadas;
4. Notificar imediatamente a contratada acerca de falhas, irregularidades ou defeitos identificados na execução dos serviços;
5. Reter valores devidos à contratada, na medida do possível, na hipótese de ajuizamento de reclamação trabalhista por empregado alocado na execução dos serviços, quando a contratante for chamada a integrar a lide;
6. Efetuar, conferir e assinar as avaliações e relatórios relativos aos serviços executados;
7. Realizar o pagamento na forma e nos prazos pactuados, desde que atendidas as formalidades previstas;
8. A Prefeitura Municipal de Serro reserva-se o direito de promover alterações quantitativas nos serviços contratados, mediante formalização de termo aditivo firmado entre as partes.

11 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES;

Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

12 - DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS, INCLUÍDOS REQUISITOS DE BAIXO CONSUMO DE ENERGIA E DE OUTROS RECURSOS, BEM COMO LOGÍSTICA REVERSA PARA DESFAZIMENTO E RECICLAGEM DE BENS E REFUGOS, QUANDO APLICÁVEL;

Não foram identificados impactos ambientais significativos. A entrega final do serviço será feita de forma digital, não gerando resíduos.

13 - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA.

A contratação dos serviços especializados em Regularização Fundiária (REURB), conforme o escopo e os requisitos definidos, demonstra ser a solução mais adequada e necessária para atender à demanda do Município de Serro. O objeto da contratação está perfeitamente alinhado com a necessidade de expandir a política pública de regularização aos novos núcleos urbanos informais.

O modelo adotado, que exige a prestação de serviços de forma integrada (abrangendo desde a topografia e o cadastro social até a assessoria jurídica e a emissão de minutas cartorárias), é a única capaz de:

1. Garantir a Eficiência Técnica: O modelo unificado assegura a coerência entre todas as fases do projeto (urbanístico, ambiental e jurídico), o que é essencial para que o projeto seja aceito e registrado no Cartório de Registro de Imóveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DO SERRO
CEP 39.150-000 - SERRO - MINAS GERAIS

2. Mitigar Riscos Legais: A exigência de Estudos Técnicos de Risco e Ambiental no escopo mitiga os passivos e riscos legais da Administração.

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) fundamenta-se na Lei Federal nº 14.133/2021 e será o documento base para a elaboração do Edital de Pregão Eletrônico.