



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161  
Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.  
CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### 1 – DO OBJETO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que **atenderá à necessidade abaixo especificada.**

O presente ETP visa, portanto, **demonstrar a viabilidade técnica, operacional e econômica** da contratação, apresentar **os requisitos e características essenciais do serviço**, bem como **comprovar a compatibilidade da demanda com as soluções existentes no mercado**, em conformidade com o disposto na **Lei nº 14.133/2021**.

### 2 – DA JUSTIFICATIVA E A NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO ([Inc. I, § 1º, Art. 18, Lei 14.133/21](#))

A presente demanda justifica-se pela necessidade de promover a regularização fundiária de núcleos urbanos informais existentes no Município de Sabinópolis/MG, ocupados predominantemente por famílias de baixa renda. Tais áreas resultam de parcelamentos de solo realizados de forma clandestina ou irregular no passado, o que ocasionou construções e ocupações sem respaldo jurídico, sujeitas à especulação imobiliária e a diversos problemas sociais, ambientais e urbanísticos.

A ausência de regularização gera segregação social e espacial, baixos índices de desenvolvimento humano e insegurança jurídica quanto à posse e propriedade dos imóveis, além de comprometer a arrecadação tributária municipal. Nesse cenário, a implementação da REURB mostra-se fundamental para assegurar o direito constitucional à moradia digna (art. 6º



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161  
Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.  
CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

da CF/88), a função social da propriedade e a integração das famílias ao espaço urbano regular.

O procedimento possibilitará o levantamento social e urbanístico das áreas, a titulação dos ocupantes e a efetiva inserção das famílias em políticas públicas de habitação, educação, saúde e trabalho. Ademais, a Lei Federal nº 13.465/2017 estabelece instrumentos jurídicos que conferem segurança aos beneficiários, especialmente na modalidade REURB-S, com isenção de taxas e emolumentos cartorários, assegurando tratamento prioritário às famílias de baixa renda.

Assim, a iniciativa busca não apenas garantir segurança jurídica e melhoria da qualidade de vida da população, mas também fortalecer a arrecadação municipal (IPTU e ITBI), ordenar o desenvolvimento urbano e prevenir a formação de novos núcleos irregulares, atendendo ao interesse público e aos objetivos da política urbana nacional.

### **3 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL ([Inc. II, § 1º, Art. 18, Lei 14.133/21](#))**

Considerando que a administração não elaborou o seu plano anual de contratações, que consiste em um artefato de planejamento não obrigatório, conforme previsto no art. 18, caput, da lei nº 14.133/21, *in verbis*:

“A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos:”



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161  
Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.  
CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

O alinhamento da presente contratação com o PCA, é inexistente.

### **4 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO ([Inc. III, § 1º, Art. 18, Lei 14.133/21](#))**

#### **4.1. Requisitos Gerais**

Trata-se de uma aquisição de prestação de serviço, a ser contratado mediante licitação na modalidade pregão eletrônico, utilizando do procedimento do Registro de Preços, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

A opção pelo Registro de Preços justifica-se em razão de se tratar de serviço de natureza estimativa, o que proporciona à Administração Pública maior flexibilidade, organização e planejamento financeiro. O Registro de Preços permite que o Município contrate conforme a necessidade e demanda real, evitando desperdícios de recursos e garantindo maior eficiência na execução orçamentária.

No caso específico da REURB, a contratação exige a realização de diversas etapas complexas e interdependentes, tais como:

- Levantamento topográfico e georreferenciamento da área;
- Cadastro físico e socioeconômico das famílias beneficiárias;
- Elaboração de memoriais descritivos e plantas urbanísticas;
- Estudos ambientais e urbanísticos necessários;
- Apoio jurídico para instrução dos processos de regularização;
- Titulação final dos ocupantes.

Essas atividades são executadas de forma progressiva, de acordo com a evolução do processo de regularização fundiária. Assim, a adoção do Sistema de Registro de Preços é a solução mais adequada, pois possibilita a



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161

Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.

CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

realização das contratações de acordo com a demanda, sem comprometer antecipadamente o orçamento municipal e assegurando o controle e a transparência dos gastos públicos.

São obrigações da contratada, além de outras decorrentes da legislação ou da natureza do objeto licitado:

a) Responsabilizar-se pelo fornecimento da prestação de serviços em estrita conformidade com as especificações exigidas no Edital e seus anexos.

b) Responsabilizar-se por todas as despesas e encargos de qualquer natureza com pessoal de sua contratação necessários à execução do objeto contratual, inclusive encargos relativos à legislação trabalhista e quaisquer outros decorrentes dos serviços constantes da contratação.

c) Assumir inteira responsabilidade civil, administrativa e penal por quaisquer danos e prejuízos materiais ou pessoais causados pela contratada, seus empregados ou prepostos, ao Contratante ou a terceiros.

d) Manter, por todo o período da execução contratual, as condições que garantiram a sua habilitação, incluída a regularidade perante o INSS, FGTS e Fazenda Pública.

e) Atender às solicitações feitas pelo Município imediatamente após o recebimento da ordem de compra.

f) Cumprir os prazos de realização da prestação de serviços, nas datas, condições e locais definidos, nos moldes da contratação, acrescidas se necessário, sem quaisquer ônus para o Município.

g) Substituir imediatamente, às suas expensas, no todo ou em parte, os serviços prestados que não estiverem de acordo com as especificações do objeto.

h) Outras obrigações decorrentes da natureza do objeto, além das previstas no Edital, Termo de Referência e na minuta do contrato."\*



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161  
Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.  
CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

Critério de Julgamento: O critério de julgamento das propostas deverá ser o menor valor por item.

### **4.2. Da inversão de fases ([§ 1º, Art. 17, Lei 14.133/21](#))**

No presente procedimento de contratação, a fase de habilitação deverá anteceder as fases de apresentação de propostas e lances e de julgamento, conforme disposição do § 1º, art. 17 da Lei 14.133/2021.

Considerando o Art. 17, § 1º, da Lei nº 14.133/2021 que permite a inversão das fases, desde que justificada no processo licitatório e os princípios da Eficiência e da Economicidade (Art. 5º, Lei 14.133/2021) que fundamentam a opção pela inversão sempre que houver benefícios administrativos ressalta-se que o sistema de inversão de fases adotado nesse processo traz a condição eficiente e necessária de disputa para apenas os concorrentes aptos a executar o processo da contratação.

A realização de REURB em municípios é um procedimento complexo. Mais complexo ainda ao ser realizado em município de pequeno e médio portes, em que a extensão de seus territórios é desproporcionalmente maior que o número de habitantes.

Nesse sentido há uma imensa gama de disparidades em realidades no que tange condições de vida de moradores e dificuldade em inclusão dos mesmos na sociedade. Tal fato, interfere preponderantemente nas condições de atendimento, abordagem, levantamento de informações, pesquisas sociais e acesso aos órgãos e instrumentos responsáveis pela legalização, formalização e emissão de documentos necessários e essenciais para comprovação da cidadania dos munícipes.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161  
Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.  
CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

Esses serviços estão dentro de um conjunto de atos que devem ser realizados em processo de REURB que envolva imóveis de todo o território municipal. A necessidade de serem executados por pessoas ou empresas que detenham capacidade comprovada e os façam com excelência é primordial.

A habilitação prévia da documentação possui nesse caso específico, um caráter de gerenciamento de riscos. Essa adoção de inversão das fases não causa prejuízos quanto à igualdade de condições, à competitividade, uma vez que o termo de referência estabelecerá critérios objetivos de habilitação, bem como os valores da contratação são evidenciados através de levantamento de mercado, conforme art. 23 da Lei 14.133/2021. Ou seja, a administração pública não será onerada com preços acima do praticado no mercado, obtendo preços justos com maior garantia de viabilidade de execução.

Entre os benefícios da adoção da inversão de fases, a antecipação da habilitação contribui para um ambiente de maior transparência, permitindo que todas as empresas possam competir em condições iguais desde o início. Essa transparência favorece também que todos os participantes estejam cientes dos critérios e requisitos necessários, evitando surpresas na fase de apresentação de propostas.

Outra vantagem é a seleção mais criteriosa desde o início, pois o processo seletivo concentra-se na escolha de empresas mais qualificadas. Aquelas que possuem comprovada capacidade técnica e operacional são incentivadas a participar, resultando em uma concorrência de maior qualidade, ou seja, afastando eventuais “aventureiros” que participam apenas da fase de lances, diminuindo sobremaneira os preços.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161

Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.

CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

A escolha de fornecedores qualificados desde o início também contribui para a continuidade e eficiência dos serviços, evitando interrupções indesejadas. Ao evitar a participação de empresas não qualificadas, contribui ainda para uma definição de preço mais realista e alinhado com as reais demandas e exigências do Poder executivo, evitando subestimações que poderiam comprometer a qualidade do serviço.

### 4.3. Requisitos de Habilitação

#### 4.3.1 - HABILITAÇÃO JURÍDICA

- a) REGISTRO COMERCIAL**, no caso de empresário individual, no registro público de empresamercantildaJuntaComercial, devendo, no caso de licitante sucursal, filial ou agência, apresentar o registro da Junta onde opera, com averbação no registro da Junta onde tem sede matriz;
- b) ATO CONSTITUTIVO, ESTATUTO OU CONTRATO SOCIAL CONSOLIDADO** em vigor devidamente registrado no registro público de empresamercantildaJuntaComercial, em se tratando de sociedades empresárias e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores; devendo, no caso de licitante sucursal, filial ou agência, apresentar o registro da Junta onde opera com averbação no registro da Junta onde tem sede matriz;
- c) INSCRIÇÃO DO ATO CONSTITUTIVO**, no caso de sociedades simples no Cartório de Registro das Pessoas Jurídicas acompanhada de prova da diretoria em exercício; devendo, no caso de licitante ser a sucursal, filial ou agência, apresentar o registro no Cartório de Registro das Pessoas Jurídicas do Estado onde opera com averbação no Cartório onde tem sede matriz;
- d) DECRETO DE AUTORIZAÇÃO**, em se tratando de empresa ou



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161  
Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.  
CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

sociedade estrangeira  
em funcionamento no País, e **ATODE REGISTRO DE AUTORIZAÇÃO PARA  
FUNCIONAMENTO** expedido pelo órgão competente, quando a  
atividade assim exigir;

**e) REGISTRO NA ORGANIZAÇÃO DAS COOPERATIVAS BRASILEIRAS**, no caso de cooperativa, acompanhado dos seguintes documentos:

- I) Atto constitutivo ou estatuto social, nos termos dos arts. 15 a 21 da Lei nº 5.764/1971;
- II) Comprovação da composição dos órgãos de administração da cooperativa (diretoria e conselheiros), consoante Art. 47 da Lei nº 5.764/1971;
- III) Ata da fundação da cooperativa;
- IV) Ata da assembleia que aprovou o estatuto social;
- V) Regimento interno com a ata da assembleia que aprovou;
- VI) Regimento dos fundos constituídos pelos cooperados com a ata da assembleia que os aprovou;
- VII) Editais das 03 (três) últimas assembleias gerais extraordinárias.

### **4.3.2. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA**

- a) **CERTIDÃO NEGATIVA DE DECRETAÇÃO DE FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL**, expedida por quem de competência a sedede pessoa jurídica, com data de expedição não superior a 60 (sessenta) dias, quando não houver prazo de validade expresso no documento;
  - a.1) Na ausência da certidão negativa, a licitante em recuperação judicial deverá comprovar a sua viabilidade econômica, mediante documento (certidão ou assemelhado) emitido pela instância judicial competente; ou concessão judicial da recuperação nos



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161  
Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.  
CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

termos do art. 58 da Lei nº 11.101/2005. Ou homologação do plano de recuperação extrajudicial, no caso de licitante em recuperação extrajudicial, nos termos do art. 164, §5º, da Lei nº 11.101/2005.

a.2)

A empresa em recuperação judicial/extrajudicial com recuperação judicial concedida/plano de recuperação extrajudicial homologado deverá demonstrar os demais requisitos para habilitação econômico-financeira.

a.3) No caso de cooperativa, a mesma está dispensada da apresentação da documentação exigida no item 01 acima.

b) **BALANÇO PATRIMONIAL** e demonstrações contábeis dos 02 (dois) últimos exercícios sociais, já exigíveis e apresentados na forma da lei, que comprovem a boa situação financeira da licitante, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais, quando encerrado há mais de 03 (três) meses da data de apresentação da proposta;

b.1) No caso de sociedade por ações, o balanço deverá ser acompanhado da publicação em jornal de grande circulação e editado na localidade em que esta situada a sede da companhia, acompanhado do registro na Junta Comercial.

b.2) A licitante deverá observar em função de suas especificidades e do montante equivalente às suas receitas, às regras constantes nos artigos 289, 294, 294-A e 294-B da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

b.3) No caso de licitante recém-constituída (há menos de 01 ano), deverá ser apresentado o balanço de abertura acompanhado dos termos de abertura e de encerramento devidamente registrados na Junta Comercial, constando ainda, no balanço, o número do Livro Diário e das folhas nos quais se acham transcrita ou autenticada a junta comercial, devendo ser assinado por contador registrado no Conselho Regional de Contabilidade pelo titular ou representante legal da empresa.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161  
Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.  
CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

b.4)

No caso de sociedades simples e cooperativa, o balanço patrimonial deverá ser inscrito no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, assinado por contador registrado no Conselho Regional de Contabilidade e pelo titular ou representante legal da instituição, atendendo aos índices estabelecidos neste instrumento convocatório.

b.5)

No caso das demais sociedades empresárias e empresa Individual, o balanço deverá ser acompanhado dos termos de abertura e de encerramento do Livro Diário, estes termos devidamente registrados na Junta Comercial – constando no balanço, o número do Livro Diário e das folhas nos quais se acham transcrito ou a autenticação da junta comercial, devendo tanto o balanço quanto os termos serem assinados por contador registrado no Conselho Regional de Contabilidade e pelo titular ou representante legal da empresa.

b.6) Serão aceitos o balanço patrimonial, demonstrações contábeis, termos de abertura e encerramento do Livro Diário, transmitidos via SPED, acompanhado do recibo de entrega de escrituração contábil digital, respeitadas as INRFB vigentes.

b.7)

O balanço patrimonial apresentado deverá corresponder aos termos de abertura e encerramento do Livro Diário.

- c) **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** não inferior a 10% (dez por cento) da estimativa de custos, devendo a comprovação ser feita relativamente à data de apresentação da proposta, através do balanço patrimonial;
- d) **COMPROVAÇÃO DA BOA SITUAÇÃO FINANCEIRA** da licitante atestada por documento, assinado por profissional legalmente habilitado junto ao Conselho Regional de Contabilidade sede ou filial da licitante, demonstrando que a empresa apresenta índice de Liquidez Geral (L



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161  
Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.  
CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

G) maior ou igual a 1,0 (um vírgula zero), calculada conforme a fórmula abaixo:

$$LG = AC + RLP \geq 1,0 PC + PNC$$

Onde:

**LG:** Liquidez Geral;

**AC:** Ativo Circulante;

**RLP:** Realizável a Longo Prazo;

**PC:** Passivo Circulante;

**PNC:** Passivo não circulante.

### **4.3.3. REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA**

A comprovação da regularidade Fiscal e Trabalhista se dará mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) atualizado, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente e compatível com o objeto desta licitação;
- b) Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual e Municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- c) Prova de regularidade para com a Fazenda Federal relativa a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e prova de regularidade perante o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, através de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional – PGFN, conforme Portarias MF 358 e 443/2014.
- d) Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei, mediante a apresentação de:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161

Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.

CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

- Certificado de Regularidade de Situação perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS ou documento equivalente que comprove a regularidade.

d.1) No caso de cooperativa, a mesma está dispensada da apresentação dos documentos relativos ao FGTS dos cooperados, para efeito de sua dispensa, deverá apresentar o seguinte:

d.2) DECLARAÇÃO constando que, caso vencedor da licitação, o objeto será produzido ou comercializado pela própria através de seus cooperados.

d.3) ATA DA SESSÃO em que os cooperados autorizam a cooperativa a participar da licitação e executar o contrato caso seja vencedora.

d.4) RELAÇÃO DOS COOPERADOS que produzirão ou comercializarão o objeto da licitação discriminado, comprovando através de documento a data de ingresso de cada um deles na cooperativa.

d.5) Caso a cooperativa tenha empregados em seus quadros, esta deverá juntar os documentos comprobatórios de recolhimento do FGTS relativo a eles.

e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), provando a inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho.

### **4.3.4. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA**

a) Registro ou inscrição no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU do domicílio ou sede da licitante e dos responsáveis técnicos que irão participar dos serviços, dentro de seu prazo de validade;

b) ATESTADO DE CAPACIDADE TÉCNICA certificado por ente da administração pública (Municipal, Estadual ou Federal) que ateste a empresa já tenha realizado a qualquer tempo, trabalhos de regularização fundiária de



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161  
Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.  
CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

imóveis urbanos, sendo esta responsável pelo procedimento completo, devidamente registrado na entidade profissional competente;

**c)** Entende-se por procedimento completo a realização dos serviços:

Item	Serviços/Atividades
<b>01</b>	Levantamento e análise documental para a identificação dos bens imóveis;
<b>02</b>	Levantamento topográfico cadastral georreferenciado de ocupações, lotes, áreas e imóveis urbanos ou de configuração urbana, bem como todas as infraestruturas existentes;
<b>03</b>	Execução de serviços técnicos e de atividades administrativas para regularização fundiária de conglomerados urbanos, contemplando as atividades cartoriais.

**d)** Apresentar CERTIDÃO DE ACERVO OPERACIONAL – CAO emitido pelo CREA, em nome do licitante, comprovando a capacidade técnica operacional, demonstrando que a Empresa executou Serviço compatível em características, quantidades e prazos com o objeto desta seleção. Considera-se compatível em características, quantidades e prazos, a execução de regularização fundiária de no mínimo 50% do total de imóveis, previstos neste edital, conforme previsto no Art. 67, § 2º da Lei 14.133/2021;

**e)** Comprovação do licitante de possuir em seu quadro permanente, na data prevista para entrega da proposta, profissional de nível superior ou outro devidamente reconhecido pela entidade competente, detentor de atestado de responsabilidade técnica por execução serviço de características semelhantes e devidamente inscrito na entidade profissional competente, com experiência profissional comprovada, com Atestado de Capacidade Técnica, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado e CERTIDÃO DE ACERVO TÉCNICO – CAT, expedido(s) pelo(s) Conselho(s) de Classe(s), dos seguintes profissionais:

**e.1) Coordenador Setorial de Agrimensura** – 01 (um) Profissional de nível superior, Engenheiro Agrimensor, Engenheiro Cartográfico ou outro profissional de nível superior devidamente reconhecido pela entidade competente, com aperfeiçoamento, especialização ou pós graduação em



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161  
Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.  
CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

levantamentos geodésicos de precisão (Engenheiro Civil, Arquiteto, Engenheiro de Minas, Engenheiro Agrônomo, Engenheiro Ambiental, Engenheiro Florestal e Tecnólogos ou outro devidamente reconhecido pela entidade competente, no caso CREA, CFT ou CAU), com experiência profissional comprovada, com Atestado de Capacidade Técnica, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado e CERTIDÃO DE AÇÃO TÉCNICA – CAT, expedido(s) pelo(s) Conselho(s) de Classe(s). Ou ainda, técnico de nível médio com aperfeiçoamento em georreferenciamento, com experiência profissional comprovada, com Atestado de Capacidade Técnica, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado e CERTIDÃO DE AÇÃO TÉCNICA – CAT, expedido(s) pelo(s) Conselho(s) de Classe(s), que comprove(m) a elaboração de projetos de regularização fundiária urbana – Reurb de no mínimo 50% do total de imóveis (lotes), previstos neste edital, conforme previsto no Art. 67, § 2º da Lei 14.133/2021;

### **e.2) Coordenador Setorial de Estudo e Planejamento**

**Social** – 01 (um) Profissional de Nível Superior, com formação em Assistência Social, regularmente inscrito no CRESS, com experiência profissional comprovadas por meio de Atestados ou Declaração ou Certidão emitido(s) por pessoa jurídica de direito público, atestando ter participado da diagnóstico social do programa de regularização fundiária de no mínimo 50% do total de imóveis (lotes), previstos neste edital, conforme previsto no Art. 67, § 2º da Lei 14.133/2021.

### **e.3) Coordenador Setorial Jurídico** – 01

(um) Advogado, regularmente inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, com experiência profissional comprovadas por meio de Atestados ou Declaração ou Certidão emitido(s) por pessoa jurídica de direito público, atestando ter participado da equipe jurídica de programa de regularização fundiária urbana – Reurb, de no mínimo 50% do total de imóveis (lotes), previstos neste edital, conforme previsto no Art. 67, § 2º da Lei 14.133/2021.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161  
Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.  
CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

### **e.4) Coordenador Setorial de Projetos e Urbanismo – 01**

(um) Profissional de nível superior, com experiência profissional comprovada Engenheiro Civil, Arquiteto, Engenheiro de Minas, Engenheiro Agrônomo, Engenheiro Ambiental, Engenheiro Florestal e Tecnólogos ou outro devidamente reconhecido pela entidade competente, no caso CREA, CFT ou CAU, com Atestado de Capacidade Técnica, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado e CERTIDÃO DE ACERVO TÉCNICO – CAT emitido pelo CREA, CFT ou CAU, que comprove(m) a elaboração de projetos de regularização fundiária urbana – Reurb, topografia, levantamento planialtimétrico, aerolevanteamento, elaboração de projetos de urbanismo, e elaboração de laudos geotécnicos, de no mínimo 50% do total de imóveis (lotes), previstos neste edital, conforme previsto no Art. 67, § 2º da Lei 14.133/2021.

### **e.5) Especialista em Processamento de dados: 01 (um)**

**Profissional de nível superior**, responsável pela geração de base de dados, informações Georreferenciadas, tabelas e atributos em modelos de dados definidos conforme as especificações do Termo de Referência, com formação em Engenharia Cartográfica, Engenharia de Agrimensura, Engenharia Agrônoma, Geografia, Análise de Sistemas, Ciências da Computação ou profissional de nível superior ou tecnólogos com aperfeiçoamento, especialização ou pós-graduação em levantamentos geodésicos devidamente reconhecido pela entidade competente, com experiência profissional em geoprocessamento de dados comprovada através de Atestados de Capacidade Técnica;

**I** - A comprovação do vínculo dos profissionais deverá ser feita através da apresentação de um dos seguintes documentos:

- No caso de ser sócio proprietário da empresa, por meio da apresentação do contrato social ou outro documento legal, devidamente registrado na Junta Comercial;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161  
Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.  
CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

- No caso de empregado da empresa, por meio da apresentação da Carteira de Trabalho e Previdência Social – CTPS comprovando o vínculo empregatício do profissional na empresa licitante;

- No caso de profissionais que detenham vínculo por meio de Contrato de Prestação de Serviços, a comprovação do vínculo profissional com a empresa se dará por meio da apresentação do Contrato de Prestação de Serviços celebrado entre o profissional a empresa proponente até a data prevista para a apresentação da documentação.

**f)** A licitante deverá apresentar Atestado, Declaração ou Certidão, atestando que a empresa elaborou trabalhos técnicos de regularização fundiária urbana – REURB, tendo obtido como produto final título de propriedade registrado, comprovada por no mínimo um cartório de registro de imóvel.

**g)** Prova de atendimento de requisitos previstos em lei especial, em sendo, registro ou inscrição da LICITANTE junto ao Ministério da Defesa como entidade privada executante de serviço das fases aeroespacial e decorrente de aerolevanteamento, categoria “A”, conforme os termos do Decreto-Lei no 1.177, de 21/06/1971 e Decreto no 2.278, de 18/07/1997, e da Portaria 3726/GM-MD, de 12/11/2020, e inciso I do art. 10º da Portaria normativa n. 101/GM- MD, de 26/12/18 válida na data de apresentação das proposta.

**h)** Comprovação do licitante de possuir, na data prevista para a entrega da proposta, em nome da empresa ou do responsável técnico pela execução trabalho, Certidão de Cadastro de Aeronave não Tripulada – uso não recreativo - PP, para atividades de aerolevanteamento e aerofotogrametria emitida pela ANAC – Agência Nacional de Aviação Civil.

**i)** Comprovação do licitante de possuir, na data prevista para a entrega da proposta, de Certificado de Homologação junto à Agência Nacional de Telecomunicações – ANATEL, de Transceptor de Radiação Restrita – II (Rádio Controle) para operação de quadricóptero (drone).



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161  
Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.  
CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

**j)** Comprovação do licitante de possuir, na data prevista para a entrega da proposta, a existência de seguro obrigatório para aeronave – PP contra danos materiais e terceiros.

**k) Atestado de Visita Técnica emitido pelo município de Sabinópolis/MG**, em nome da PROPONENTE, de que esta, através de seu responsável, visitou o local onde serão executados os serviços, tomando conhecimento de todos os aspectos que possam influir direta ou indiretamente na execução dos mesmos e que o projeto é compatível com o local, bem como declaração do Responsável Técnico informando que tomou conhecimento do edital e de todas as condições para execução dos serviços. Para visita ao local de execução das obras, a PROPONENTE deve dirigir-se à sede da Procuradoria Municipal do município de Sabinópolis/MG, das 08:00 h às 11:00h, de Segunda à Sexta - Feira, ou solicitar pelo e-mail [procuradoria@sabinopolis.mg.gov.br](mailto:procuradoria@sabinopolis.mg.gov.br), para agendar visitas nos dias e horários que serão realizadas, até 05 (cinco) dias úteis antes da data de entrega das propostas. Todos os custos associados com a visita serão de inteira responsabilidade da interessada PROPONENTE; OU

**k.1)** Caso a licitante não queira realizar a visita técnica, deverá apresentar, em substituição ao atestado de visita, DECLARAÇÃO FORMAL assinada pelo responsável técnico, sob as penalidades da lei, que tem PLENO CONHECIMENTO das condições e peculiaridades inerentes à natureza dos trabalhos, e sobre o local do serviço, assumindo total responsabilidade por esta declaração, ficando impedida, no futuro, de pleitear por forçado conhecimento declarado, quaisquer alterações contratuais, de natureza técnica e/ou financeira.

**l)** Comprovação do licitante de possuir, na data prevista para a entrega da proposta, sistema informatizado de execução, gestão, monitoramento e acompanhamento da realização do trabalho de regularização fundiária a ser disponibilizado para o município por meio de versão offline ou web e para o acompanhamento do beneficiário da



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161  
Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.  
CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

regularização, contendo no mínimo sistema integrado de gerenciamento de dados para regularização fundiária urbana, desenvolvido sob licença de código aberto, contemplando as fases de coleta de dados, recepção e armazenamento de dados coletados, manipulação e validação de cadastro social e apresentação dos resultados. Sistema de Gerenciamento de Banco de Dados de código aberto com extensão geoespacial. Servidor de aplicação de apoio às atividades de coleta, gerenciamento e exibição de dados e portal de apresentação do projeto, com possibilidade de acompanhamento de processos, pelo usuário/ cliente público e privado, podendo verificar a fase de execução do processo, edição, encaminhando documentos e solicitação de esclarecimentos, via portal e/ou aplicativo de celular. A comprovação poderá ser feita por link de acesso web e pela apresentação do print das principais telas que comprovam a existência das funcionalidades mínimas necessárias.

### **4.3.5. DECLARAÇÕES**

4.3.5.1. A LICITANTE ASSINALARÁ “SIM” OU “NÃO” EM CAMPO PRÓPRIO DO SISTEMA ELETRÔNICO, RELATIVO ÀS SEGUINTESS DECLARAÇÕES:

( ) Declaro que não incorro nas condições impeditivas do art. 14 da Lei Federal nº 14.133/21.

( ) Declaro que atendo aos requisitos de habilitação, conforme disposto no art. 63, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/21.

( ) Declaro que cumpro as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas, conforme art. 63, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/21.

( ) Declaro que a proposta apresentada para essa licitação está em conformidade com as exigências do instrumento convocatório e me responsabilizo pela veracidade e autenticidade dos documentos apresentados.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161  
Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.  
CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

( ) Declaro que minha proposta econômica compreendem a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega da proposta, conforme art. 63, §1º, da Lei Federal nº 14.133/21.

( ) Declaro que estou ciente do edital e concordo com as condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação, conforme o art. 67, inciso VI, da Lei Federal nº 14.133/21;

( ) Declaro para fins do disposto no inciso VI do art. 68, da Lei nº 14.133/21, que não emprego menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprego menor de 16 (dezesseis) anos, salvo menor, a partir dos 14 (quatorze) anos, na condição de aprendiz, nos termos do inciso XXXIII, do art. 7º, da Constituição Federal/88.

( ) Declaro que não possuo, em minha cadeia produtiva, empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal/88.

( ) Declaro para os devidos fins legais, sem prejuízo das sanções e multas previstas neste ato convocatório, estar enquadrado como ME/EPP/Cooperativa, conforme a Lei Complementar nº 123/2006, cujos termos declaro conhecer na íntegra, estando apto, portanto, a exercer o direito de preferência, observado também o disposto nos §§ 1º ao 3º do artigo 4º da Lei Federal n. 14.133/2021. ( ) Sim, ME ( ) Sim, EPP ( ) Não, outros enquadramentos

4.3.5.2. Além de assinalar nos campos próprios conforme especificação acima, as licitantes deverão apresentar junto aos documentos de Habilitação as declarações abaixo:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161  
Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.  
CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

### **a) DECLARAÇÃO EMITIDA PELA**

**LICITANTE** de que não haverá substituição da equipe técnica, salvo em casos de força maior, mediante prévia concordância da CONTRATANTE, apresentando, para tal fim, o acervo técnico do novo membro a ser incluído na equipe, compatível e semelhante ao do técnico excluído.

**b) DECLARAÇÃO EMITIDA PELA LICITANTE** de que, possui todos os equipamentos necessários, conforme normas estabelecidas pela legislação vigente, para a perfeita execução dos serviços.

**c) RELAÇÃO NOMINAL DOS PROFISSIONAIS DE NÍVEL SUPERIOR** que comporão a equipe técnica, com indicação da categoria profissional, função a ser desempenhada e tempo de experiência.

d.1)

Não há empresas optantes pelo registro de empregados na forma eletrônica, é facultada a apresentação do termo de abertura do livro de registro de empregados.

d.2)

É dada a indicação de um mesmo profissional como Responsável Técnico / Coordenador por mais de uma licitante, tal fato desqualificará todas as licitantes envolvidas.

#### **4.4. Requisitos do Sistema Informatizado**

4.4.1. Seguindo recomendações previstas na Instrução Normativa nº 02 de 21 de janeiro de 2021 do Ministério do Desenvolvimento Regional, para garantia da boa execução dos serviços licitados, o licitante deverá apresentar comprovação de possuir, ou de contratar, sistema informatizado de execução, gestão, monitoramento e acompanhamento da realização do trabalho de regularização fundiária a ser disponibilizado para o município por meio de versão offline ou web e para o acompanhamento do beneficiário da regularização, contendo no mínimo sistema integrado de gerenciamento de dados para regularização fundiária urbana, contemplando as fases de coleta de dados, recepção e armazenamento de dados coletados, manipulação e validação de cadastro social e apresentação dos resultados. Sistema de Gerenciamento de Banco de Dados com extensão geoespacial.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161  
Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.  
CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

Servidor de aplicação de apoio às atividades de coleta, gerenciamento e exibição de dados e portal de apresentação do projeto, com possibilidade de acompanhamento de processos, pelo usuário/ cliente público e privado, podendo verificar a fase de execução do processo, edição, encaminhando documentos e solicitação de esclarecimentos, via portal e/ou aplicativo. A comprovação poderá ser feita por link de acesso web e pela apresentação do print das principais telas que comprovam a existência das funcionalidades mínimas necessárias.

### **4.5. LOCAL DE ENTREGA**

Os serviços deverão ser prestados dentro de todo o território do município de Sabinópolis/MG, atendendo a programação da Procuradoria Municipal;

### **4.6. PRAZO DE GARANTIA**

O prazo de garantia é aquele estabelecido na [Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 \(Código de Defesa do Consumidor\)](#)

### **4.7. PRAZO PARA SUBSTITUIÇÃO / CORREÇÃO**

Uma vez notificado, o Contratado realizará a reparação ou substituição / correção dos serviços que apresentarem vício ou defeito no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da data de retirada dos mesmos das dependências da Administração pelo Contratado.

### **4.8. PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL**

A Ata de Registro de Preços terá vigência inicial de 01 (um) ano e poderá ser prorrogado, por igual período, desde que comprovado o preço vantajoso, conforme disposição do art. 84 da Lei 14.133/2021.

### **4.9. CRITÉRIO DE JULGAMENTO**



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161

Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.

CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de **LICITAÇÃO**, na modalidade **PREGÃO**, sob a forma **Eletrônica**, com adoção do critério de julgamento pelo **Menor Preço**.

### 4.10. CUSTOS OPERACIONAIS

Todos os custos operacionais correrão por conta da futura Contratada.

### 4.11. CUSTOS MATERIAIS

Todos os custos materiais necessários ao cumprimento da contratação correrão por conta da futura Contratada.

### 4.12. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

O pagamento será por unidade de cada lote e se dará por meio de nota fiscal e será realizado até o 20º (vigésimo) dia útil contado do aceite da nota fiscal, ou seja, é preciso que a nota tenha sido aprovada pelo gestor do contrato ou pessoa por ele delegada.

Os preços ofertados pelo licitante deverão incluir todos os custos diretos e indiretos da proponente, inclusive encargos sociais, trabalhistas e fiscais que recaiam sobre o objeto da licitação.

Havendo erro na Nota Fiscal ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, aquela será devolvida à licitante vencedora, pelo representante do Município de Sabinópolis/MG e o pagamento ficará pendente até que a empresa providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a regularização da situação ou reapresentação do documento fiscal, não acarretando qualquer ônus para o município.

O CONTRATANTE poderá sustar o pagamento a que a LICITANTE tenha direito, enquanto não sanados os defeitos, vícios ou incorreções resultantes da contratação e/ou não recolhimento de multa aplicada.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161  
Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.  
CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

Os pagamentos efetuados ao LICITANTE não a isentarão de suas obrigações e responsabilidades vinculadas à execução do contrato, especialmente aquelas relacionadas com a qualidade dos serviços prestados.

Não haverá pagamento antecipado.

### **4.13. INDICAÇÃO DE MARCAS OU MODELOS ([art. 41, inciso i, lei nº 14.133/2021](#))**

Na presente contratação não será realizada a indicação de marcas ou modelos.

### **4.14. DA VEDAÇÃO DE UTILIZAÇÃO DE MARCA/PRODUTO**

Na presente contratação não será realizada a vedação de marcas ou modelos.

### **4.15. SOLICITAÇÃO DE AMOSTRAS**

Na presente contratação não será realizada solicitação de amostras.

### **4.16. DA EXIGÊNCIA DE CARTA DE SOLIDARIEDADE**

Na presente contratação não será exigida carta de solidariedade.

### **4.17. SUBCONTRATAÇÃO**

Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

### **4.18. GARANTIA DA CONTRATAÇÃO**

Não haverá exigência da garantia da contratação dos [artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021](#).

### **4.19. ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTO**

A presente contratação não permite a antecipação de pagamento.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161  
Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.  
CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

### 4.20. REGIME DE EXECUÇÃO

O regime de execução do contrato será de Empreitada por Preço Unitário.

### 4.21. CARACTERIZAÇÃO DE BENS COMUNS

O objeto do presente Estudo Técnico Preliminar caracteriza-se como bem/serviço comum, nos termos do [inciso XIII do art. 6º da Lei Federal nº 14.133/21](#).

## 5 - LEVANTAMENTO DE MERCADO, ESTIMATIVA DE PREÇOS E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR (Incisos IV e VI, § 1º, Art. 18, Lei 14.133/21)

Em cumprimento ao disposto na Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à necessidade de planejamento prévio das contratações públicas, realizou-se levantamento de mercado visando identificar possíveis soluções a executar os serviços técnicos especializados de Regularização Fundiária Urbana – REURB, bem como estimar os preços praticados e verificar a adequação da solução a ser contratada.

SOLUÇÕES	VANTAGENS	DESVANTAGENS
<b>1. Realização do serviço através da administração</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Baixo Custo</li><li>- Controle Direto</li><li>- Aquisição das estruturas</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Falta de Profissionais competentes</li><li>- Falta de Documentação necessária</li><li>- Falta dos Equipamentos</li></ul>
<b>2. Contratação de empresa para o serviço</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Coordenação Profissional</li><li>- Gerenciamento Logístico</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Custo Financeiro</li><li>- Dependência de Terceiros</li></ul>



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161

Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.

CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

	Eficiente  - Regulamentação  Adequada	
--	---	--

O levantamento identificou que o mercado nacional conta com diversas empresas que prestam serviços de georreferenciamento, agrimensura, urbanismo, arquitetura, assistência social e assessoria jurídica voltados especificamente à regularização fundiária. A análise demonstrou que tais empresas possuem capacidade técnica para desenvolver os trabalhos previstos na Lei Federal nº 13.465/2017, contemplando: levantamentos topográficos georreferenciados, cadastros socioeconômicos, elaboração de plantas, memoriais descritivos, estudos ambientais e urbanísticos, além da assessoria jurídica necessária para a instrução dos processos de titulação.

Na pesquisa foram consultados contratos celebrados por outros municípios e preços de referência disponibilizados em atas de registros de preços publicadas em portais oficiais de contratações públicas. Verificou-se que os valores são usualmente fixados por família cadastrada e regularizada ou por lote/área objeto do procedimento, sendo que os preços variam em função da complexidade da área, da quantidade de famílias envolvidas e da necessidade de estudos complementares (ambientais, urbanísticos e jurídicos). Os valores médios encontrados situam-se em faixa compatível com a capacidade orçamentária do Município de Sabinópolis, especialmente quando adotada a modalidade de Registro de Preços, que permite contratar por demanda, de acordo com a execução gradual do projeto.

A adoção do Sistema de Registro de Preços mostra-se a solução mais adequada para este objeto, considerando-se que:

- Os serviços de REURB são de natureza estimativa, ou seja, não há como definir previamente, com exatidão, a quantidade de famílias ou de lotes



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161  
Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.  
CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

que necessitarão de regularização, o que impede a contratação por quantidade fixa.

- O Registro de Preços garante flexibilidade e economicidade, pois a Administração poderá convocar a contratada à medida que houver disponibilidade orçamentária e demanda efetiva, evitando contratações acima da real necessidade.
- Trata-se de objeto que envolve diversas etapas técnicas e interdisciplinares, sendo necessária a contratação de equipe especializada multidisciplinar (jurídica, social, urbanística e de agrimensura), o que exige previsibilidade e controle na execução financeira.
- O modelo permite maior planejamento orçamentário, uma vez que a despesa será realizada de forma programada, respeitando as disponibilidades financeiras do Município.

Diante disso, conclui-se que a contratação, por meio da modalidade de Registro de Preços, representa a solução mais eficiente, econômica e transparente, garantindo que o Município de Sabinópolis possa implementar a REURB em consonância com os objetivos da Lei nº 13.465/2017, promovendo o direito à moradia digna, a função social da propriedade e a integração social das famílias beneficiárias.

A relação dos quantitativos está descrita no Documentos de Formalização de Demanda (DFD). Assim as quantidades foram definidas conforme as demandas das Secretarias, com descrições objetivas dos bens a serem licitados, conforme o quadro abaixo:

<b>Item</b>	<b>Descrição/especificação</b>	<b>Unidade de medida</b>	<b>Qtde.</b>	<b>Valor unidade</b>	<b>Valor totalR\$</b>
-------------	--------------------------------	--------------------------	--------------	----------------------	-----------------------



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161

Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.

CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

1.	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB DE NUCLEO URBANOS INFORMAIS NO MUNICÍPIO DE SABINÓPOLIS/MG.	UND	2.000	R\$ 771,96	1.543.920,00
----	--	-----	-------	------------	--------------

A relação dos quantitativos está descrita no Documento de Formalização da Demanda (DFD). Assim, as quantidades foram definidas conforme as demandas apresentadas pelas Secretarias competentes, com descrições objetivas dos serviços a serem licitados, conforme o quadro acima.

Ressalta-se que a utilização dos quantitativos registrados ficará a critério da Administração, que poderá contratar de acordo com a necessidade efetiva e a conveniência da gestão pública, observadas as demandas das Secretarias e a disponibilidade orçamentária e financeira do Município.

### **6 – JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR** **(Inc. VII, § 1º, Art. 18, Lei 14.133/21)**

A solução proposta consiste na contratação de serviços especializados de Regularização Fundiária Urbana – REURB, por meio da modalidade Pregão Eletrônico com a utilização do procedimento Registro de Preços, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

Trata-se de modelo amplamente utilizado pela Administração Pública, especialmente em serviços de natureza estimativa e continuada, em que não se pode definir previamente a quantidade exata a ser demandada. A escolha



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161  
Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.  
CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

justifica-se pelo fato de que os serviços de regularização fundiária são de execução progressiva e variável, dependendo do número de núcleos informais identificados, da quantidade de famílias beneficiárias e da disponibilidade orçamentária do Município.

Dessa forma, a adoção do Registro de Preços garante:

- Flexibilidade administrativa, permitindo que as contratações sejam feitas conforme a necessidade real;
- Previsibilidade orçamentária, uma vez que os empenhos ocorrerão gradativamente, de acordo com a disponibilidade financeira;
- Transparência e competitividade, ao assegurar que a Administração obtenha os menores preços registrados em procedimento licitatório regular;
- Eficiência na execução da política pública de habitação e ordenamento urbano, considerando que a REURB envolve etapas multidisciplinares – levantamentos topográficos, cadastros socioeconômicos, estudos urbanísticos, análises jurídicas e ambientais – que devem ser executadas de forma coordenada e de acordo com o cronograma de cada núcleo urbano informal.

Assim, a solução escolhida apresenta-se como a mais adequada para assegurar a continuidade, a qualidade e a economicidade dos serviços, permitindo ao Município de Sabinópolis cumprir os objetivos da Lei nº 13.465/2017, garantir o direito social à moradia digna e fomentar o pleno desenvolvimento da função social da propriedade.

### **7 – ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO(Inc. VI, § 1º, Art. 18, Lei 14.133/21)**

A pesquisa de preço com fornecedores se dará de forma variada, onde no primeiro momento, haverá consulta ao mercado local, diante das empresas



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161  
Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.  
CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

presentes no município de Sabinópolis; no segundo momento a pesquisa de preço por e-mail para diversas empresas regionais que atuam no mercado, e por fim, no sítio eletrônico do Portal de Compras Públicas.

Item	Descrição/especificação	Unidade de medida	Qtde.	Valor unidade	Valor total R\$
1.	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - REURB DE NUCLEO URBANOS INFORMAIS NO MUNICÍPIO DE SABINÓPOLIS/MG.	UND	2.000	R\$ 771,96	1.543.920,00

A presente tabela corresponde aos valores atuais praticados conforme processo licitatório de 2023e previsão contratual no valor de R\$1.543.924,00(um milhão, quinhentos e quarenta e três mil novecentos e vinte e quatro reais).

### **8 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO(Inc. VIII, § 1º, Art. 18, Lei 14.133/21)**

Considerando que a execução dos serviços de Regularização Fundiária Urbana – REURB será realizada de forma gradual e contínua, acompanhando a evolução das demandas dos núcleos urbanos informais e a disponibilidade orçamentária do Município, justifica-se a adoção do parcelamento da solução.

O parcelamento possibilita que a Administração realize a contratação em etapas, de acordo com as necessidades efetivas identificadas, sem comprometer integralmente o orçamento em um único momento. Tal medida



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161  
Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.  
CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

assegura maior planejamento financeiro, economicidade e eficiência, permitindo que os serviços sejam executados conforme as prioridades estabelecidas pelas Secretarias competentes e as condições de cada núcleo urbano.

### **9- DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS OU FINANCEIROS DISPONÍVEIS ([Inc. IX, § 1º, Art. 18, Lei 14.133/21](#))**

Com a contratação pretendida, o Município de Sabinópolis busca resultados concretos em termos de economicidade e de aproveitamento eficiente dos recursos disponíveis.

Do ponto de vista financeiro, a utilização da modalidade de Registro de Preços possibilitará que os serviços sejam contratados conforme a real demanda, evitando gastos desnecessários e garantindo maior racionalidade na execução orçamentária. Além disso, a contratação de empresa especializada reduz custos indiretos com deslocamento de servidores, aquisição de equipamentos e treinamento de pessoal, transferindo à contratada a responsabilidade integral pela execução técnica.

Sob a ótica dos recursos humanos, a medida permitirá que os servidores municipais direcionem seus esforços às atividades de gestão, planejamento e fiscalização, enquanto a contratada executa as etapas operacionais e técnicas do processo de regularização fundiária. Assim, haverá melhor aproveitamento da força de trabalho da Administração, que poderá concentrar-se em atividades estratégicas e de controle.

Por fim, em relação aos recursos materiais, a contratação elimina a necessidade de aquisição de equipamentos de alto custo para levantamentos



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161  
Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.  
CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

topográficos, georreferenciamento e sistemas de gestão, uma vez que tais insumos serão disponibilizados pela empresa contratada.

### 10 – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS ([Inc. XII, § 1º, Art. 18, Lei 14.133/21](#))

A execução da REURB pode implicar impactos ambientais decorrentes da regularização de núcleos urbanos informais. Entre os principais pontos a serem observados destacam-se:

- A necessidade de compatibilização dos projetos de regularização com a legislação ambiental vigente;
- Possíveis intervenções em áreas de preservação permanente (APPs) ou áreas de risco, exigindo soluções técnicas específicas e mitigadoras;
- Adequação do parcelamento à função social da propriedade e ao uso sustentável do solo urbano;
- Necessidade de estudos ambientais simplificados, quando aplicável, para garantir que a regularização ocorra em consonância com o equilíbrio ambiental.

Todavia, ressalta-se que a **regularização fundiária, quando conduzida de forma responsável e planejada**, contribui positivamente para a mitigação de impactos ambientais, na medida em que promove o ordenamento territorial, o controle do uso do solo, a implantação de infraestrutura adequada de saneamento, drenagem e coleta de resíduos, bem como o acesso dos moradores a serviços públicos essenciais.

### 11 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO ([Inc. X, § 1º, Art. 18, Lei 14.133/21](#))



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS

Telefone: (33) 3423-1166/1161  
Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.  
CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

É cediço informar que a presente contratação deverá ser precedida de processo licitatório, em estrita observância à Lei nº 14.133/2021 e demais normas correlatas.

Como providência correlata, deverá ser formalmente designada a equipe de fiscais do contrato, composta por servidores efetivos ou comissionados devidamente habilitados, responsáveis por acompanhar, fiscalizar e atestar a execução dos serviços, assegurando a conformidade com o edital, o termo de referência e o contrato administrativo.

A designação dos fiscais deverá ocorrer por meio de ato administrativo específico (Portaria), a ser expedido pelo Chefe do Poder Executivo, contendo a definição nominal dos responsáveis e a descrição de suas atribuições, em conformidade com o disposto na legislação de regência e nos princípios da legalidade, eficiência e transparência.

### **12 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES ([Inc. XI, § 1º, Art. 18, Lei 14.133/21](#))**

A presente contratação não possui caráter interdependente com outros contratos em vigor, podendo ser executada de forma autônoma. Contudo, mantém correlação com políticas públicas municipais de habitação, urbanismo e assistência social, uma vez que a REURB integra ações multidisciplinares que envolvem setores diversos da Administração.

### **13– DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE OU NÃO DA AQUISIÇÃO ([Inc. XIII, § 1º, Art. 18, Lei 14.133/21](#))**



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE SABINÓPOLIS**

Telefone: (33) 3423-1166/1161

Praça Monsenhor Amantino, 13 - Centro.

CEP 39.750-000 – Sabinópolis – Minas Gerais

Após análise técnica, orçamentária e administrativa, declara-se a plena viabilidade da aquisição, considerando que os serviços são essenciais para a execução da política de regularização fundiária e encontram respaldo legal na Lei nº 13.465/2017 e na Lei nº 14.133/2021.

### **14 – JUSTIFICATIVA DA VIABILIDADE**

A contratação é viável porque atende a uma demanda social urgente, regularizando núcleos urbanos informais e garantindo segurança jurídica às famílias beneficiárias. Além disso, contribui para o aumento da arrecadação municipal e para a melhoria da qualidade de vida, mediante acesso regular a serviços urbanos, ambientais e sociais.

Sabinópolis, 03 de setembro de 2025

Lorranny Isabelle Martins Berto

Assessora Jurídica

**RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ETP**