



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Contratação de empresa especializada para implementação de medidas de topografia e de agrimensura, a fim de promover a regularização fundiária nas modalidades REURB-S (de interesse social) ou REURB-E (de interesse específico) de núcleos urbanos informais localizados no distrito de Celso Bueno, Bairros Jardim Montreal, Lagoinha e Alto da Vila Nova, em Monte Carmelo /MG, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto Federal nº 9.310/2018.

1 – INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a etapa inicial da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos que levaram à necessidade da abertura de um processo licitatório para a contratação abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente tal contratação e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

A realidade brasileira demonstra, a partir da conjuntura de 1980, um grande êxodo rural que acarretou no crescimento urbano desordenado em decorrência das apropriações informais. Desse modo, a Regularização Fundiária fundamenta-se nos princípios ambientais, sociais e jurídicos, os quais norteiam o poder público no processo de garantia do acesso às terras públicas. A Regularização Fundiária pressupõe ainda, a necessidade de adequação à realidade atual das áreas urbanas consolidadas e, sobretudo, para assegurar o direito de propriedade e o direito à moradia.



Assim, justifica-se a necessidade de promover mudanças nas relações de domínio da terra de modo a beneficiar a população vulnerável, criando possibilidades concretas de inclusão social, uma vez que a Regularização Fundiária reflete diretamente na qualidade de vida da população, tendo em vista que lhe permite o acesso a benefícios sociais e financeiros.

Nesse sentido, a presente proposta de Regularização Fundiária, proporcionará aos moradores das áreas atendidas, o reconhecimento legal da posse e propriedade da área em que moram e os direitos decorrentes da condição de morador formal da cidade. A REURB, é uma inovação legislativa recente e abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos informais ao ordenamento territorial e à titulação de seus ocupantes (art. 9º da Lei Federal nº. 13.465/2017).

Assim, como é de notório conhecimento, o Município de Monte Carmelo – MG, possui uma grande quantidade de imóveis em situação irregular, o que, por consequência, acaba gerando perda de receita pública.

2 – NECESSIDADE (Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, I)

O presente estudo técnico tem como objetivo fornecer subsídios para a contratação de uma empresa de agrimensura e topografia para a realização do processo de Regularização Fundiária Urbana (Reurb), em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021, que estabelece o novo Marco Legal das Licitações e Contratos Administrativos.

A regularização fundiária urbana é uma medida fundamental para a promoção da justiça social, o desenvolvimento sustentável e a melhoria da qualidade de vida da população. A Lei Federal nº 13.465/2017, traz normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes (art. 9º).

A REURB tanto pode ser iniciada pelo poder público como também pelos beneficiários, conforme dispõe o artigo 14 da Lei:



Art. 14. Poderão requerer a Reurb:

- I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;**
 - II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;**
 - III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;**
 - IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;**
 - e**
 - V - o Ministério Público.**
- (grifei)**

No caso de Monte Carmelo -MG ambas as situações estão ocorrendo, pois de ofício, o município iniciou o processo de levantamento topográfico de vários bairros e núcleos para proceder sua regularização via Reurb- S (interesse social), como por exemplo : Distrito de Celso Bueno , Lagoinha , Jardim Montreal e Alto da Vila Nova . "

A Lei de Reurb confere aos municípios o poder/dever de realizar o procedimento de regularização, seja REURB-S OU REURB-E, conforme dispõe a legislação:

Art. 30. Compete aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados:

- I - classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;**
- II - processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e**
- III - emitir a CRF.**



Ainda, a Lei de Reurb cita diversos atos que são de competência do Município:

Art. 31. Instaurada a Reurb, **o Município deverá** proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.

Art. 32. **A Reurb será instaurada por decisão do Município**, por meio de requerimento, por escrito, de um dos legitimados de que trata esta Lei.

Art. 33. Instaurada a Reurb, **competete ao Município aprovar o projeto de regularização fundiária**, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

(grifei)

Ocorre que, existem diversos processos tramitando no município e tratando-se o procedimento de um trabalho complexo, foi identificado pelo departamento de regularização fundiária que estes núcleos, necessitam da contratação de uma empresa de agrimensura e topografia para fins de levantamentos e confecção de mapas e memoriais descritivos para assegurar a eficácia e a legalidade do processo, tendo em vista que a Prefeitura Municipal não possui em seus quadros este profissional.

Conforme narrado anteriormente, o município encontra-se com vários processos protocolados e aguardando movimentação, para tanto, o departamento de Regularização Fundiária necessita de assessoria técnica em agrimensura e topografia para dar sequência e o devido andamento aos processos.

3 – DO PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO (Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, II)

Não foi elaborado o Plano de Contratações Anual para o exercício 2024 para indicação do alinhamento com o mesmo.

4 – DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, III)



a) Comprovação de aptidão para a prestação dos serviços em características, quantidades e prazos compatíveis com o objeto desta licitação, ou com o item pertinente, mediante a apresentação de atestado(s) fornecido(s) por pessoas jurídicas de direito público ou privado.

i. Os atestados deverão referir-se a serviços prestados no âmbito de sua atividade econômica principal ou secundária especificadas no contrato social vigente;

ii. O licitante disponibilizará todas as informações necessárias à comprovação da legitimidade dos atestados apresentados, apresentando, dentre outros documentos, cópia do contrato que deu suporte à contratação, endereço atual da contratante e local em que foram prestados os serviços.

b) As participantes deverão apresentar atestado de vistoria dos locais da prestação dos serviços, assinado pelo servidor municipal que houver acompanhado a vistoria;

i. O atestado de vistoria poderá ser substituído por declaração emitida pelo licitante em que conste, alternativamente, ou que conhece as condições locais para execução do objeto; ou que tem pleno conhecimento das condições e peculiaridades inerentes à natureza do trabalho, assume total responsabilidade por este fato e não utilizará deste para quaisquer questionamentos futuros que ensejem desavenças técnicas ou financeiras com a contratante.

c) Certidão atualizada de registro da empresa e de seus responsáveis técnicos no CREA, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais, ou no CAU, Conselho de Arquitetura e Urbanismo, em ramo de atividade compatível com o objeto da licitação.

d) Atestado(s) ou declaração(ões) de capacidade técnica, ou Certidão de Acervo Técnico de profissional, emitida pelo CREA ou CAU, comprovando a execução de serviços de características semelhantes aos descritos, com registro imobiliário finalizado em cartório de no mínimo 150 (cento e cinquenta) unidades imobiliárias.

e) Declaração de Composição da Equipe Técnica indicando o nome, título profissional e função de cada profissional envolvido na execução dos serviços objeto desta licitação, composta por no mínimo:

i. Coordenador: Engenheiro Civil ou Engenheiro Agrimensor ou Agrimensor ou Agrônomo ou Engenheiro Cartógrafo ou Engenheiro Geógrafo ou Geógrafo ou Tecnólogo em Agrimensura ou Tecnólogo em Geoprocessamento ou Tecnólogo em Topografia: profissional com formação



superior em uma das categorias profissionais citadas acima ou Curso Superior de Tecnologia em Agrimensura com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Arquiteto e Urbanista com registro no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU;

ii. Topógrafo ou Técnico em Agrimensura ou Técnico em Geodésia e Cartografia ou Técnico em Geoprocessamento: profissional com formação técnica com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no Conselho Regional Dos Técnicos Industriais – CFT, responsável pelo levantamento de campo e pela Fase Decorrente em gabinete (Restituição Estereofotogrametria Digital e edição gráfica digital das imagens obtidas no aerolevantamento).

iii. Esta comprovação deverá ser feita por meio da apresentação de um dos seguintes documentos: e.

1 Contrato Social/Estatuto da Empresa em vigor, caso faça parte do quadro de sócios da empresa; e.

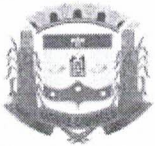
2 Contrato de Prestação de Serviços em vigência juntamente com Declaração de Comprometimento do referido profissional, assumindo responsabilidade na composição da equipe técnica; e.

3 CTPS (Carteira de Trabalho e Previdência Social) acompanhada da Ficha de Registro de Empregados – RE referente ao mês correspondente à fase de habilitação.

f) A empresa poderá apresentar outros profissionais de acordo com a demanda dos trabalhos, os quais exerçam atividades que guardem simetria e compatibilidade com o objeto do futuro Contrato. Os profissionais exigidos como critérios de QUALIFICAÇÃO TÉCNICA deverão ser relacionados com a especificação de suas funções de acordo com cada etapa de trabalho na proposta apresentada, além de elencados na planilha orçamentária e na Declaração de Composição da Equipe Técnica.

f.1 Os profissionais indicados pelo licitante para fins de comprovação da capacitação técnica deverão participar da execução do contrato, admitindo-se a substituição por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada previamente pelo gestor do contrato.

f.2 Indicação das instalações adequadas e disponíveis para realização do objeto da licitação através da apresentação de declaração formal



Prefeitura Municipal de Monte Carmelo

Administração 2021 - 2024

4.1 – Área Requisitante

A requisição é solicitada pelo Departamento Municipal de regularização fundiária, órgão vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico , Inovação , Governo e Turismo.

5 – DO QUANTITATIVO ESTIMADO (Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, IV)

Os quantitativos foram fundamentados de acordo com o levantamento dos processos protocolados

ITEM	SERVIÇO	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1.	Regularização fundiária de núcleos urbanos informais localizados no distrito de distrito de Celso Bueno , Bairros Jardim Montreal , Lagoinha e Alto da Vila Nova em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017.	Unidade imobiliária	400		



6 - DO LEVANTAMENTO DE MERCADO QUE CONSISTE NA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR (Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, V)

Diante da necessidade do objeto deste estudo foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Para fins de orçamentação e análise de vantajosidade da solução, foram priorizados os parâmetros de pesquisa de preço realizada junto a prestadores do respectivo serviço e contratações similares. Também foi realizada análise crítica dos preços coletados e, verificando a razoabilidade da aferição do preço médio, com a desconsideração dos preços inexequíveis ou excessivamente elevados.

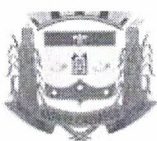
7 - DA ESTIMATIVA DO VALOR (Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, VI)

O custo médio estimado para regularização de cada unidade imobiliária é de R\$ 200,00 (Duzentos reais), estimado no valor global de R\$ 80.000,00 (Oitenta mil reais), conforme custos unitários apostos nas cotações, anexas.

8 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO E DAS EXIGÊNCIAS (Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, VII)

Recomenda-se a realização da contratação por meio de Pregão Eletrônico – Registro de Preços para visarmos uma melhor gestão financeira, administrativa e uma melhor gestão orçamentária.

Acredita-se, ainda, que este modelo, torna o processo mais enxuto e reduz desperdícios de tempo e informação, facilitando a gestão contratual e o gerenciamento de riscos, com redução de procedimentos administrativos, além de se reduzir custos financeiros, bem como, viabilizar o critério de economicidade e sustentabilidade para a Administração.



Por este motivo, fez-se a opção por formar um registro de preço, de acordo com as solicitações, nestes termos, a formação de registro de preços é considerada a alternativa mais viável e econômica, pois tem por finalidade garantir pelo período de 12 (doze) meses a prestação de serviços e assegurar o atendimento das demandas solicitadas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico , Inovação , Governo e Turismo .

9 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO (Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, VIII)

A licitação por lote não justifica-se em virtude do objeto.

10 - DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, IX)

A medida objetivada com esta contratação, com amparo na Lei Federal nº. 13.465/2017 e Decreto Federal nº 9.310/2018, intenta que o Poder Executivo Municipal conceda, de fato, a propriedade de imóveis para 400 (quatrocentas) famílias de baixa renda. Noutro giro, esta ação converge à função social da propriedade, bem como objetiva a consecução de direitos fundamentais dos cidadãos, principalmente a sua dignidade humana, direito de propriedade e moradia.

11 - DAS PROVIDÊNCIAS (Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, X)

Para essa contratação sugere-se que a fiscalização do Contrato seja realizada por servidor com conhecimento técnico para acompanhamento dos serviços a serem prestados.

12 - DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS (Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, XI)

No presente momento não existe contrato vigente entre o Município de Monte Carmelo e pessoa jurídica de direito privado, no referido objeto.

13 - DOS IMPACTOS AMBIENTAIS (Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, XII)



Dada à natureza do objeto que se pretende contratar, não se verifica impactos ambientais relevantes, sendo necessária que a licitante atenda aos critérios dos órgãos fiscalizadores quanto à sua atividade.

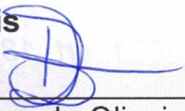
14 - DA CONCLUSÃO (Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, XIII)

A contratação de uma empresa de assessoria técnica de agrimensura e topografia em Reurb é essencial para o sucesso do processo de regularização fundiária urbana, garantindo a eficiência, transparência e legalidade em todas as fases. Este estudo técnico preliminar servirá como base para o desenvolvimento do edital de licitação, de acordo com as diretrizes da Lei 14.133/2021.

A realização de licitação possibilita a obtenção dos melhores preços e condições de mercado, contribuindo para a otimização dos recursos públicos. Por meio da competição entre fornecedores, busca-se garantir a economicidade na aplicação dos recursos, visando eficiência e a qualidade na contratação desses serviços tão importantes para a sociedade.

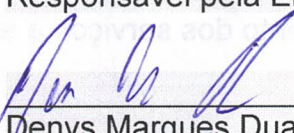
O estudo preliminar evidencia que a contratação pretendida se mostra possível tecnicamente e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

Responsáveis


Bolimar Luciano de Oliveira

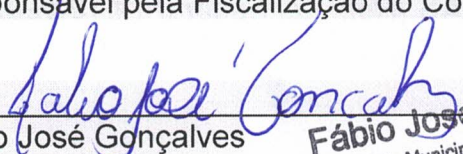
Matrícula 438516

Responsável pela Elaboração do Estudo Técnico Preliminar


Denys Marques Duarte

Matrícula : 440166

Responsável pela Fiscalização do Contrato


Fábio José Gonçalves

Matrícula : 442057

Secretário Responsável

Fábio José Gonçalves
Secretário Municipal de Desenvolvimento
Econômico, Governo, Inovação e Turismo