



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO DE Nº 7.800/2024

I. OBJETO

O presente estudo preliminar tem por objeto a contratação de profissional ou empresa especializada na prestação de serviços especializados em consultoria e assessoria jurídica, visando a regularização fundiária urbana de interesse social e de interesse específico de loteamentos e ocupações ilegais existentes e consolidadas, com definição de prioridades de atuação pelo Município, para o ano de 2024.

ITEM	UNIDADE	QUANTIDADE	DESCRIÇÃO
01	SERVIÇO	01	Contratação de profissional ou empresa especializada na prestação de serviços especializados em consultoria e assessoria jurídica, visando a regularização fundiária urbana de interesse social e de interesse específico de loteamentos e ocupações ilegais existentes e consolidadas, com definição de prioridades de atuação pelo Município, para o ano de 2024.

II. REFERÊNCIAS LEGAIS

- Lei nº 14.133 de 1º/04/2021 suas alterações;
- Lei nº 14.039 de 17/08/2020 e suas alterações;
- Lei n. 8.906/1994; e
- Código Civil.

III. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação de profissional ou empresa especializada em consultoria e assessoria jurídica para a regularização fundiária urbana no município, com foco em áreas de interesse social e específico, visa responder à demanda urgente de legalização de loteamentos e ocupações ilegais consolidadas, fornecendo segurança jurídica e o direito à propriedade para os moradores dessas áreas informais. Esse processo de regularização é necessário para garantir a inclusão social e o direito fundamental à moradia, promovendo, ao mesmo tempo, uma ocupação urbana planejada e organizada.

A atuação de consultoria especializada garantirá a conformidade com a legislação vigente, incluindo a Lei Federal nº 13.465/2017, permitindo o desenvolvimento da REURB-S (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social) e da REURB-E (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico) conformar os marcos legais, prevenindo litígios e proporcionando segurança nas regularizações realizadas.



A regularização fundiária também favorece o planejamento urbano, integrando áreas irregulares ao planejamento municipal e permitindo o desenvolvimento de políticas públicas em infraestrutura, saneamento e segurança, fatores essenciais para a qualidade de vida da população.

A consultoria contratada permitirá ao município estabelecer prioridades de atuação, atendendo primeiro as áreas mais vulneráveis e maximizando o impacto positivo para a comunidade. Além disso, o processo de regularização contribui para o desenvolvimento sustentável, reduzindo os impactos ambientais e promovendo uma ocupação territorial responsável, em sintonia com o meio ambiente.

A presença de uma assessoria jurídica especializada também reduz custos e minimiza riscos de litígios ao evitar conflitos decorrentes da falta de regularização, possibilitando um processo mais célere e menos oneroso para o município. Esse serviço será determinante para promover a inclusão social dos habitantes dessas áreas, valorizando os imóveis e permitindo que os proprietários possam formalizar seus bens e, assim, acessar crédito e investimentos, o que fortalece a economia local e contribui para o desenvolvimento da cidadania.

Por fim, contar com uma consultoria comprometida garante transparência e responsabilidade na gestão pública, atendendo às demandas da sociedade e respeitando o princípio da eficiência.

Portanto, a contratação de uma empresa ou profissional especializado em consultoria e assessoria jurídica para a regularização fundiária urbana de interesse social e específico é uma medida estratégica e necessária para o município no ano de 2024. Ela promove a justiça social, contribui para a organização urbana, respeito à legislação e impulso ao desenvolvimento econômico e sustentável da cidade.

IV. ÁREA REQUISITANTE

Área Requisitante	Responsável
Secretaria Municipal de Administração	João Paulo Ferreira Felipe

V. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A empresa/escritório a ser contratado deve promover o fiel cumprimento do contrato, acompanhando e assessorando a Administração Pública Municipal de acordo com o objeto do contrato, sempre zelando pela prestação célere e eficiente de serviço, na forma do Termo de Referência, bem ainda promover o atendimento da Administração de forma presencial e remota sempre que solicitada, independentemente de custos extras



com deslocamento e hospedagem. Para atender a demanda desta Administração Municipal o prestador deve ainda:

- a. Apresentar ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, junto à OAB/GO, em se tratando de sociedades de advogados.
- b. Apresentar prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ;
- c. Apresentar prova de Regularidade para com a Fazenda Federal (Certidão Conjunta Negativa de Tributos e Contribuições Federais e Dívida Ativa da União), a licitante poderá apresentar a certidão de débitos UNIFICADA, a ser extraída através do site:
<http://www.receita.fazenda.gov.br/Aplicacoes/ATSP0/Certidao/CndConjuntaInter/InformaNICertidao.asp?Tipo=1> ou apresentar as certidões em separado durante o prazo de validade;
- d. Apresentar certidão negativa de débitos quando a dívida junto à Receita Estadual, da unidade de federação da sede da licitante;
- e. Apresentar certidão negativa de tributos municipal, emitida pela Prefeitura da sede do licitante;
- f. Apresentar certidão negativa e/ou positiva em efeitos de negativa de Débitos previdenciários (INSS - Instituto Nacional de Seguridade Social), a licitante poderá apresentar a certidão de débitos UNIFICADA, a ser extraída através do site:
<http://www.receita.fazenda.gov.br/Aplicacoes/ATSP0/Certidao/CndConjuntaInter/InformaNICertidao.asp?Tipo=1> ou apresentar as certidões em separado durante o prazo de validade;
- g. Comprovar Regularidade junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço CRF, expedido pela Caixa Econômica Federal;
- h. Apresentar Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;
- i. Declaração de que a contratada não possui trabalhadores menores de 18 (dezoito) anos realizando trabalho noturno, perigoso ou insalubre, bem como de que não possui menores de 16 (dezesesseis) anos realizando qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, e desde que maiores de 14 (quatorze) anos, tudo em conformidade com a exigência estabelecida pelo inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal.
- j. Comprovar inscrição e regularidade da sociedade de advogados e de seus sócios na OAB/GO;
- k. Comprovar aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível com o objeto da contratação mediante a apresentação de atestado técnico fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando a prestação de serviços / experiência nas áreas administrativa e pública, com características de serviços semelhantes aos consignados no Termo de Referência;
- l. Comprovação da qualificação de cada um dos membros da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos, para pessoa jurídica, devendo realizar-se por



meio da apresentação de: I) Curriculum vitae; II) cópia dos respectivos diplomas de conclusão do curso de Direito; III) inscrição no OAB/GO;

VI. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO A CONTRATAR

Esse grau de especialidade técnico-jurídica, notadamente na seara administrativa e áreas afins do direito abrangidas pela contratação, se amolda aos preceitos definidos pelo art. 72 e 74, ambos da Lei n. 14.133/2021. Segundo o art. 74, inciso III, da nova lei, é inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, em especial nos casos de:

III – contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação:

- a) estudos técnicos, planejamentos, projetos básicos ou projetos executivos;*
- b) pareceres, perícias e avaliações em geral;*
- c) assessorias ou consultorias técnicas e auditorias financeiras ou tributárias;*
- (...)*
- e) patrocínio ou defesa de causas judiciais ou administrativas; (...)*

O § 3º desse artigo estabelece que a notória especialização do profissional ou da empresa será demonstrada pela especialidade no campo de atuação que vai decorrer de desempenho anterior, estudos, experiência, publicações, organização, aparelhamento, equipe técnica ou outros requisitos relacionados com suas atividades, que permita inferir que o seu trabalho é essencial e reconhecidamente adequado à plena satisfação do objeto do contrato.

A nova lei excluiu da hipótese de incidência da inexigibilidade de licitação, a necessidade de demonstração de que o serviço deva possuir natureza singular, atenuando as interpretações equivocadas com relação a aplicação dessa expressão, que passou a ser considerada como algo raro e exclusivo. A retirada da singularidade como elemento essencial para efeito de enquadramento na hipótese de inexigibilidade de licitação teve o firme propósito de deixar claro que o serviço não precisa ser único, tampouco complexo ou exclusivo, mas, sim, que ele demanda do seu executor conhecimento, habilidade e aptidão específica, adequada e, de plano, comprovável.

Não há dúvidas de que a contratação de serviços advocatícios pode e deve ser enquadrada como inexigibilidade por inviabilidade de competição, pois, em tese, pode haver dois ou mais juristas tão qualificados quanto para a pretendida solução, não sendo possível compará-los, seja em razão do preço do serviço ou em razão de técnica.



É desarrazoado estabelecer competição uma vez que cada causídico tem sua habilidade e destreza técnica próprias. Não há como comparar a natureza do trabalho por eles prestado, dada a subjetividade do objeto.

É inegável que o êxito de um processo judicial ou administrativo depende da condução do seu patrocinador, e não apenas do valor proposto. Por isso, a confiança na qualidade da execução do serviço também exterioriza a dificuldade de estabelecer critérios objetivados de escolha, elemento essencial para justificar a licitação.

Outro elemento a fortalecer a tese de inviabilidade de competição da contratação de serviços advocatícios e que não pode ser desconsiderado diz respeito ao requisito confiança, que é premissa atrelada a escolha do prestador de serviço para se buscar o que é melhor para o poder público.

Portanto, em atenção à natureza do serviço jurídico ser incompatível com a realização de processo licitatório; considerando que a Lei. 14.133/21 dispõe, em seu art.74, III, ser inexigível o procedimento licitatório quando houver inviabilidade da competição. Conclui-se, portanto, que a contratação de serviços jurídicos solicitada é juridicamente viável, lícita e legítima, e deve ser realizada seguindo o rito dos processos de inexigibilidade de licitação.

VII. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:

Os serviços a serem contratados, por sua essencialidade, são prestados de forma permanente e contínua, sendo apresentados relatórios mensais quanto a atuação e atendimento as demandas que ocorrem. Analisadas contratações anteriores e as realizadas recentemente com o mesmo escopo por outros Municípios, após análise, verificou-se que o modelo adotado é o que mais se adequa às necessidades da Administração.

Neste sentido se não for descortinada e enfrentada de forma técnica, jurídica, com observância dos princípios constitucionais que regem a administração pública, como um todo, há a possibilidade de uma quebra em todo um essencial sistema de proteção da sociedade. A empresa contratada deverá manter durante a contratação, todas as condições de habilitação e qualificação outrora exigidas, inclusive, os trabalhos desenvolvidos exigem expertises. O contrato de prestação de serviços encerrado teve seu fiel e competente cumprimento das obrigações, conduzindo e acompanhando as atividades administrativas.

VIII. ESTIMATIVA DE PREÇOS:

A contratação visa acompanhamento e assessoramento da Administração Pública Municipal de acordo com o objeto do contrato, sempre zelando pela prestação célere e



eficiente de serviço, na forma do Termo de Referência, bem ainda promover o atendimento da Administração de forma presencial e remota sempre que solicitada.

Realizado o levantamento de mercado, considerando o objeto a ser contratado, constatou-se que o valor proposto em as contratações similares feitas por outros Municípios do Estado de Goiás, está condizente ao mercado.

IX. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS PRETENDIDOS:

- 1) Análise jurídica de toda documentação referente ao núcleo urbano informal, diagnosticando as situações, com rebatimento na evolução dos fatos e dados, mapas das informações coletadas junto aos Órgãos Municipais e Estaduais; Cartório de Registro de Imóveis da Circunscrição, medidas indispensáveis à elaboração do diagnóstico da situação fundiária e registral do loteamento.
- 2) Elaboração de Diagnóstico da Situação Real das Ocupações e do Loteamento Ilegal e de Requerimento com Sugestão de Processamento Administrativo da REURB, fundamentado juridicamente e tecnicamente, com base nos dados e levantamentos realizados, caracterizando-os, observadas as condicionantes previstas na Legislação Federal de que trata da regularização fundiária urbana.
- 3) Exposição de Diagnóstico da Situação Atual das Ocupações; Tipo da Irregularidade; apresentação de Requerimento Sugestivo de Instauração da REURB; Indicação da Classificação da Modalidade da REURB, por Ato
- 4) Administrativo Municipal e elaboração da minuta da Decisão de Instauração do Processo da REURB, estes de competências da Chefa do Poder Executivo Municipal;
- 5) Elaboração do Ato Administrativo de Classificação da Modalidade da REURB, a ser assinado pela Chefa do Poder Executivo, indicando seus reflexos no processamento e na fase registral;
- 6) Participação de reuniões, debates, entrevista sobre as Fases do Procedimento Administrativo da REURB, junto as Secretarias Municipais envolvidas e Secretarias Estaduais, se necessário; Entidades de Classe; Associações das Comunidades Locais interessadas na REURB e a população a ser beneficiada, mediante a realização de Audiências Públicas, a serem agendadas pela Chefa do Poder Executivo Municipal, de modo a assegurar a Participação Popular;
- 7) Análise e manifestação preliminar das sugestões de execução de obras de infraestrutura essencial, quando necessárias e indicadas no Projeto de REURB, para posterior avaliação e decisão do Município, e, demais providências quanto a previsibilidade orçamentária e financeira de suas realizações;
- 8) Na elaboração do Projeto Urbanístico de REURB e suas peças integrantes serão consideradas as características da ocupação e da área ocupada às quais terão parâmetros urbanísticos flexibilizados, de acordo com entendimentos técnicos da Equipe Local e do Escritório, com indicações de adequações para correção de desconformidades, adequações da mobilidade, acessibilidade e relocação de



edificações, quando necessárias, bem como terá identificação dos lotes, vias de circulação, áreas destinadas a uso público, quando for o caso;

9) Assessoria e consultoria jurídica na elaboração de todos os Atos Administrativos Extrajudiciais, Atos Administrativos indispensáveis às fases da REURB do Loteamento denominado Renascer, inclusive a sugestão jurídica do instituto jurídico a ser empregado e adequado a cada núcleo urbano informal ou ocupação regularizada, conforme o caso, minutando todos os Atos Administrativos individuais de titulação, a ser concedido pela Chefe do Poder Executivo, observando os requisitos legais previstos e adequados à concessão da dominialidade, ao final do Procedimento Administrativo de Regularização Fundiária Urbana, preparando, ainda, os Ofícios de encaminhamento das Relações dos Beneficiados da REURB, com os Atos

10) Administrativo próprio e cabível, para o devido registro das unidades imobiliárias, com isenções de custas e emolumentos registraes, nos termos da Lei Federal 13.465 de 2017 e Decreto Presidencial 9.310 de 2018.

11) Prestar consultoria e assessoria jurídica quanto aos documentos necessários à regularização fundiária dos loteamentos aprovados e registrados, pendentes de titulação aos seus ocupantes, observando as normas de regularização com aplicação do instrumento jurídico cabível, bem como dos loteamentos aprovados registrados e implantados em desconformidade com o Projeto aprovado;

12) Prestará toda a orientação jurídica à equipe local da Prefeitura para preparação, levantamento dos documentos necessários e peças técnicas referentes ao levantamento topográfico e cadastro socioeconômico indispensáveis aos Procedimentos de Regularização Fundiária Urbana referente a cada núcleo urbano informal e conforme sua peculiaridade;

13) Realização de locomoções para obtenção de documentos imprescindíveis à instrução processual, sem custos adicionais.

14) Participação em discussões técnicas e jurídicas de soluções e resoluções de conflitos extrajudiciais, caso necessário, no decorrer dos procedimentos administrativos.

15) Outras medidas que se fizerem necessárias ao cumprimento da Proposta ora apresentada, cujo objeto principal é o assessoramento e consultoria nos Procedimentos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social do Loteamento denominado Renascer, visando a solução técnica e jurídica das ocupações existentes.

X. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

Os serviços a serem contratados, por sua essencialidade, são prestados de forma permanente e contínua não podendo ser medido por quantidade de medição, apenas a execução dos serviços pelas demandas mensais.



XI. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS:

Os benefícios diretos que o órgão almeja com a contratação nos moldes propostos, é a otimização no desfecho de Processos Judiciais propostos em desfavor da Prefeitura Municipal, com a apuração correta dos valores porventura devidos e, desta forma, viabilizar o fortalecimento e defesa dos cofres públicos.

XII. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Não serão necessárias providências administrativas para efetivação da contratação da empresa de assessoramento jurídico, uma vez que, exercem atividade eminentemente intelectuais e com pequeno envolvimento material, sendo a elaboração de estratégias, alimentados pelas plataformas digitais do Poder Executivo Municipal, além do que, com a nova realidade cibernética, reuniões e contatos são geralmente realizados remotamente e os documentos orientadores e relatórios de resultados são digitais.

XIII. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

Não haverá contratações correlatas e/ou interdependentes.

XIV. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS:

Os profissionais da empresa de assessoramento jurídico exercem atividade eminentemente intelectuais e com pequeno envolvimento material. No que diz respeito a adequação da infraestrutura, considerando a natureza dos serviços, bem como que os mesmos já encontram em execução através de outros contratos, a infraestrutura do Município já se encontra preparada para a execução no âmbito do futuro contrato.

XV. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS:

Não se aplica, dada a natureza do objeto a ser contratado.

XVI. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação. Por todo o exposto no presente ETP, entendemos ser VIÁVEL a contratação do serviço demandado.

Edealina – GO, 29 de outubro de 2024.



JOÃO PAULO FERREIRA FELIPE
Secretário Municipal de Administração