

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

**CONTRATAÇÃO DE PESSOA JURÍDICA ESPECIALIZADA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
TÉCNICOS COM FINALIDADE DE IMPLEMENTAR A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA –
REURB NO BAIRRO DOM JOÃO BATISTA E IMEDIAÇÕES, NO ÂMBITO DO NOVO PAC.**

I – INFORMAÇÕES GERAIS

PROCESSO Nº	58387/2026
ÁREA REQUISITANTE	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano de Mobilidade

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

II – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente demanda justifica-se pela necessidade de implementação das ações de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S no bairro Dom João Batista e imediações, localizado na região da Baixada do Rio Aribiri, no Município de Vila Velha.

A Portaria SPU/MGI nº 10.147, de 12 de novembro de 2025, identificou o referido território como núcleo urbano informal situado em áreas da União, ou em áreas que, por sua origem ou destinação, integrem ou tenham integrado o patrimônio da União, tornando-o apto à adesão ao apoio à Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S.



**PREFEITURA DE
VILA VELHA**

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE

Avenida Santa Leopoldina, n.º 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES

Adicionalmente, foi formalizado, em dezembro de 2025, Acordo de Cooperação Técnica – ACT entre o Município de Vila Velha e a Secretaria do Patrimônio da União – SPU, instrumento que viabiliza a execução das ações de regularização fundiária na região da Baixada do Rio Aribiri, por meio de modelo jurídico e institucional voltado à regularização de áreas urbanas consolidadas, inclusive aquelas sob domínio da União.

Nesse contexto, faz-se necessária a adoção de medidas administrativas, técnicas e operacionais destinadas à efetiva implementação da Reurb-S no território contemplado, abrangendo atividades essenciais à identificação, levantamento, diagnóstico, caracterização e regularização das ocupações existentes, bem como à instrução dos procedimentos administrativos e cartorários pertinentes.

A contratação pretendida mostra-se, portanto, indispensável para assegurar a adequada execução das ações de regularização fundiária, promover a segurança jurídica da posse, ampliar o acesso da população ao direito à moradia regularizada e contribuir para a inclusão socioespacial e o ordenamento urbano do território beneficiado.

III – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

O fornecimento previsto na pretensa contratação trata-se de recurso de Convênio de repasse com o Governo Federal, que consta no Plano de Contratação Anual sob o nº PCW00805.2026-27.

IV – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para subsidiar este Estudo Técnico Preliminar, foi realizado levantamento de mercado para verificar as formas disponíveis para atendimento da necessidade e a existência de empresas aptas a executar os serviços de Regularização Fundiária Urbana – REURB.

Inicialmente, foi considerada a possibilidade de execução dos serviços pela própria Administração. Contudo, a equipe municipal não dispõe de capacidade operacional



PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE

Avenida Santa Leopoldina, n.º 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES

suficiente para realizar diretamente todo o conjunto de atividades previstas, especialmente os levantamentos de campo, serviços topográficos e cadastrais, elaboração das peças técnicas, diagnósticos e demais produtos necessários à regularização de aproximadamente 900 lotes. A execução direta também exigiria equipe multidisciplinar dedicada, equipamentos e estrutura compatíveis com o volume e o prazo dos serviços.

Diante disso, a contratação de empresa especializada mostra-se a alternativa mais adequada para viabilizar a execução do objeto. O levantamento realizado identificou empresas que atuam nesse tipo de serviço, bem como contratações semelhantes realizadas por outros órgãos públicos, demonstrando a existência de mercado capaz de atender à demanda.

A contratação de uma única empresa para executar as etapas de forma integrada também favorece a compatibilidade entre os levantamentos, cadastros, peças técnicas e procedimentos necessários à REURB, além de facilitar o acompanhamento e a fiscalização pela Administração.

Assim, considerando a ausência de capacidade operacional do Município para executar diretamente todos os serviços e a existência de empresas especializadas no mercado, conclui-se pela viabilidade da contratação externa para atendimento da necessidade identificada.

V – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para a execução de serviços técnicos multidisciplinares destinados à implementação da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S na região da Baixada do Rio Aribiri, abrangendo aproximadamente 900 lotes localizados no bairro Dom João Batista e imediações.

A contratação deverá contemplar a execução integrada das atividades técnicas, jurídicas, urbanísticas, cartográficas e socioeconômicas necessárias à efetivação da



PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE

Avenida Santa Leopoldina, n.º 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES

regularização fundiária, incluindo levantamentos cadastrais e topográficos, coleta e análise documental, cadastro socioeconômico das famílias beneficiárias, elaboração de plantas, memoriais descritivos, peças técnicas e demais documentos exigidos pela legislação vigente.

A solução também compreende o suporte técnico e administrativo à instrução dos processos de Reurb-S, compatibilização das informações territoriais, acompanhamento dos procedimentos registrais, incluindo o atendimento às exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis relativas aos documentos produzidos pela contratada, e demais ações necessárias à titulação dos ocupantes e à consolidação da regularização das áreas contempladas.

A adoção de solução integrada busca assegurar maior eficiência na execução dos serviços, padronização metodológica, compatibilidade entre as etapas executadas e cumprimento das diretrizes estabelecidas pela Lei nº 13.465/2017, pelo Acordo de Cooperação Técnica celebrado entre o Município de Vila Velha e a Secretaria do Patrimônio da União – SPU, e demais normativos aplicáveis.

Os serviços possuem etapas, produtos, requisitos e critérios de aceitação previamente definidos pela Administração. Apesar de envolverem conhecimentos de diferentes áreas, os resultados esperados podem ser descritos e conferidos de forma objetiva, conforme as exigências do Projeto Básico. Por essa razão, o objeto é caracterizado como serviço comum de engenharia, mantendo-se as exigências de qualificação técnica necessárias à sua execução.

V.1 LOCALIZAÇÃO DO OBJETO

A Portaria SPU/MGI 10.147, 12 de novembro de 2025, que discrimina as áreas passíveis de adesão ao apoio à Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S, indicou o bairro Dom João Batista e imediações como um dos núcleos urbanos informais em áreas da União ou em áreas que por sua origem ou destinação, integrem ou tenham integrado o patrimônio da União, passível de adesão ao apoio à Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S.



PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE

Avenida Santa Leopoldina, n.º 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES

Os limites do polígono de intervenção são apresentados na imagem abaixo, conforme arquivo disponibilizado pela SPU.



VI – DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

São requisitos necessários para o atendimento da necessidade, juntamente com os elencados no Projeto Básico da contratação, os seguintes:

VI.1 REQUISITOS LEGAIS E NORMATIVOS



**PREFEITURA DE
VILA VELHA**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE**

Avenida Santa Leopoldina, n.º 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES

- a) Conformidade com a Lei nº 13.465/2017 e demais legislações aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb-S).
- b) Observância das diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001).
- c) Atendimento às normas técnicas e diretrizes estabelecidas pelos órgãos de controle e de financiamento.

REQUISITOS TÉCNICOS

- a) Elaboração de levantamentos topográficos, cadastrais e socioeconômicos atualizados da área a ser regularizada.
- b) Detalhamento e execução dos procedimentos de demarcação urbanística e identificação dos ocupantes, observados os parâmetros, etapas, requisitos e resultados estabelecidos no Projeto Básico e na legislação aplicável.
- c) Desenvolvimento de plantas, memoriais descritivos e peças técnicas necessárias à titulação.
- d) Compatibilidade dos produtos entregues com sistemas de georreferenciamento e cadastros municipais.

Equipe Técnica Mínima:

- e) 01 Coordenador, profissional de nível superior, Arquiteto(a) e/ou Engenheiro(a) Civil devidamente inscrito na entidade profissional competente, atendendo aos requisitos de habilitação técnico-profissional previstos no Projeto Básico, permanecendo responsável pela coordenação dos serviços durante toda a execução contratual.
- f) 01 Advogado com experiência em Regularização Fundiária, Legislação Urbanística e Ambiental regularmente inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, com experiência profissional comprovada por Atestados ou Declaração ou Certidão emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, atestando participação em serviços de Regularização Fundiária Urbana envolvendo procedimentos administrativos ou registrares relacionados à titulação dos ocupantes.



**PREFEITURA DE
VILA VELHA**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE**

Avenida Santa Leopoldina, n.º 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES

- g) 01 profissional de nível superior, Engenheiro(a) Agrimensor(a), Engenheiro(a) Cartográfico (a), Geógrafo (a), Arquiteto (a) e/ou Engenheiro(a) Civil, devidamente inscrito na entidade profissional competente, 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), que comprove(m) a elaboração de levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado para Projetos de Regularização Fundiária Urbana;
- h) 01 profissional de nível superior na área social (Ciências Sociais, Pedagogo, Psicólogo ou Assistente Social), devidamente inscrito na entidade profissional competente, com experiência profissional comprovadas por meio de Atestados ou Declaração ou Certidão emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, atestando ter participado do diagnóstico social de programa de regularização fundiária.

REQUISITOS OPERACIONAIS

- a) Equipe multidisciplinar com profissionais habilitados (engenharia, arquitetura, serviço social, direito e áreas afins).
- b) Capacidade de articulação com os órgãos de registro imobiliário, prefeitura e demais entidades envolvidas.
- c) Garantia de participação social, com reuniões comunitárias e ações de mobilização junto aos beneficiários.
- d) Cumprimento de prazos estabelecidos no cronograma físico-financeiro do projeto.

REQUISITOS DE RESULTADOS

- a) Fornecimento de todos os produtos técnicos necessários à regularização fundiária, em conformidade com os parâmetros estabelecidos pelo contratante.
- b) Entrega de documentação apta para registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.



PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE

Avenida Santa Leopoldina, n.º 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES

- c) Contribuição efetiva para a segurança jurídica da posse e melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiadas.

REQUISITOS DE SUBCONTRATAÇÃO

- d) Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.
- e) É vedada a atuação de profissionais não indicados, não vinculados ou não formalmente autorizados pela Administração, sendo obrigatória a execução direta dos serviços pelos profissionais previamente qualificados e relacionados na proposta apresentada e aceita pela Administração.
- f) Qualquer substituição de profissional somente poderá ocorrer mediante justificativa formal, análise e aprovação expressa da Administração Pública, não podendo alterar a natureza do objeto contratado nem reduzir a qualidade técnica exigida.

CONSÓRCIOS

- a) Nos termos do art. 15 da Lei nº 14.133/2021, a participação de empresas em consórcio em procedimentos licitatórios constitui faculdade da Administração, devendo ser admitida quando as características do objeto, tais como vulto, complexidade técnica ou necessidade de conjugação de capacidades operacionais distintas, assim o justificarem.
- b) No presente certame, a participação de empresas sob a forma de consórcio encontra-se **VEDADA**, considerando as características e a natureza do objeto, cuja execução não demanda a conjugação de capacidades técnicas, operacionais ou econômico-financeiras de diferentes empresas.
- c) Entende-se que os serviços previstos neste Projeto Básico podem ser executados integralmente por uma única empresa que disponha de capacidade técnica e operacional compatível com o objeto, não se verificando necessidade de associação entre empresas para assegurar a adequada execução contratual.



**PREFEITURA DE
VILA VELHA**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE**

Avenida Santa Leopoldina, n.º 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES

VII- PRAZOS

O prazo de execução do contrato será de 18 (dezoito) meses, contados da data de emissão da ordem de serviço e o prazo de vigência da contratação é 18 (dezoito) meses, contados da data de assinatura do contrato, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.

VIII - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

As quantidades dos serviços a serem contratados foram definidas a partir do levantamento de quantitativos e se encontram detalhados na Planilha Orçamentária da contratação.

IX - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se a contratação em R\$ 1.270.000,00 (um milhão, duzentos e setenta mil reais), correspondente à regularização de aproximadamente 900 lotes, conforme análise técnica da pesquisa de preços.

X - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Considerando a natureza integrada das ações necessárias à regularização fundiária, opta-se pela não adoção do parcelamento da solução. As etapas de levantamento topográfico, diagnóstico socioeconômico, elaboração de projetos técnicos, articulação jurídica e emissão da documentação necessária à titulação apresentam entre si forte interdependência técnica e operacional, demandando a atuação de uma equipe multidisciplinar coordenada sob a mesma contratação.



PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE

Avenida Santa Leopoldina, n.º 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES

O fracionamento poderia comprometer a eficiência do processo, gerar dificuldades de compatibilização entre diferentes fornecedores, aumentar os custos administrativos e, sobretudo, prejudicar o cumprimento dos prazos estabelecidos.

Dessa forma, a contratação deverá ocorrer de maneira integral, assegurando a unidade técnica do objeto, a economicidade e a entrega de produtos aptos para a efetivação da regularização fundiária junto aos órgãos competentes.

XI – CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

ENQUADRAMENTO DE OBRA/SERVIÇO

Considerando que a presente contratação compreende atividades técnicas de natureza urbanística, jurídica, ambiental e social necessárias à execução da Regularização Fundiária Urbana – REURB, incluindo levantamentos, cadastramentos, elaboração de peças técnicas e demais produtos necessários à regularização dos imóveis, o objeto enquadra-se como **serviço de engenharia**, nos termos do art. 6º, inciso XXI, da Lei nº 14.133/2021.

Tendo em vista que os serviços podem ser objetivamente definidos quanto às suas características, etapas, produtos e padrões de desempenho e qualidade, o objeto caracteriza-se como **serviço comum de engenharia**, nos termos do art. 6º, inciso XXI, alínea “a”, da Lei nº 14.133/2021.

MODALIDADE LICITATÓRIA

A modalidade licitatória adotada será o Pregão Eletrônico, considerando que o objeto foi caracterizado como serviço comum de engenharia, cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos no edital e no Projeto Básico, por meio de especificações usuais de mercado. Nos termos do art. 6º, inciso XLI, e do art. 29 da Lei nº 14.133/2021, o pregão é a modalidade aplicável aos bens e serviços comuns, sendo



PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE

Avenida Santa Leopoldina, n.º 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES

expressamente admitido para os serviços comuns de engenharia previstos no art. 6º, inciso XXI, alínea “a”, da referida Lei.

A adoção da forma eletrônica amplia a competitividade e a participação de interessados, favorecendo a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração. Dessa forma, considerando o enquadramento do objeto como serviço comum de engenharia e a possibilidade de comparação objetiva das propostas, mostra-se adequada a realização da licitação por Pregão Eletrônico, com observância das disposições da Lei nº 14.133/2021.

CRITÉRIO DE JULGAMENTO

Será adotado o critério de julgamento pelo **menor preço**, uma vez que os serviços, produtos, requisitos técnicos e condições de execução encontram-se previamente definidos no Projeto Básico, permitindo a comparação objetiva das propostas apresentadas pelos licitantes.

A adoção desse critério busca assegurar a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, desde que atendidas integralmente as exigências técnicas e de habilitação estabelecidas no instrumento convocatório.

REGIME DE EXECUÇÃO

A contratação será executada sob o regime de **empreitada por preço unitário**, considerando que a remuneração estará vinculada aos quantitativos efetivamente executados e aprovados ao longo da execução contratual.

Esse regime mostra-se adequado especialmente em razão da possibilidade de variação dos quantitativos inicialmente estimados, uma vez que a quantidade definitiva de imóveis efetivamente regularizados dependerá dos levantamentos, análises e demais etapas desenvolvidas durante o processo de REURB.



**PREFEITURA DE
VILA VELHA**

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE

Avenida Santa Leopoldina, n.º 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES

Dessa forma, os pagamentos serão realizados de acordo com os serviços e produtos efetivamente executados, medidos e aprovados pela Administração, observados os preços unitários estabelecidos na proposta contratada.

XII – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Após análise preliminar, não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes em andamento, já realizadas ou previstas que guardem relação direta ou indireta com o objeto desta contratação.

Dessa forma, a execução do presente contrato não depende de outras contratações da Administração Pública, tampouco afeta ou é afetada por elas, assegurando a sua plena autonomia e viabilidade.

XII – RESULTADOS PRETENDIDOS

Os resultados pretendidos com a contratação de pessoa jurídica especializada para implementação da Regularização Fundiária Urbana – REURB no bairro Dom João Batista e imediações, no âmbito do Novo PAC, compreendem:

- Promover a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais contemplados, garantindo segurança jurídica da posse às famílias beneficiárias, por meio da titulação dos imóveis ocupados;
- Integrar os assentamentos ao ordenamento territorial urbano do Município, promovendo a compatibilização urbanística, ambiental, social e registral das áreas objeto da intervenção;
- Viabilizar o acesso da população beneficiária a direitos sociais e urbanos, contribuindo para a inclusão socioespacial e para a melhoria das condições de habitabilidade e cidadania;



PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE

Avenida Santa Leopoldina, n.º 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES

- Produzir levantamentos técnicos, cadastrais, socioeconômicos, cartográficos e jurídicos necessários à instrução e conclusão dos processos de REURB, em conformidade com a legislação vigente;
- Elaborar e consolidar peças técnicas e documentos exigidos pelos órgãos competentes e pelos cartórios de registro de imóveis, assegurando a efetividade e a celeridade do processo de regularização;
- Fortalecer a política habitacional e de desenvolvimento urbano municipal, mediante a redução do passivo fundiário e da informalidade urbana existente no território;
- Possibilitar maior eficiência administrativa na condução dos processos de regularização fundiária, considerando a necessidade de apoio técnico especializado para execução das atividades multidisciplinares envolvidas;
- Contribuir para a valorização urbana e social da área atendida, incentivando melhorias habitacionais, acesso a infraestrutura urbana e ampliação da qualidade de vida da população;
- Atender às metas e diretrizes estabelecidas pelo Novo PAC e pela política nacional de habitação e desenvolvimento urbano, assegurando a adequada aplicação dos recursos públicos vinculados ao programa;
- Garantir a observância dos princípios da função social da propriedade, do direito à moradia digna e da sustentabilidade urbana, previstos na legislação urbanística e fundiária brasileira.

XIII – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Antes da formalização do contrato, deverão ser adotadas as seguintes providências:

- 1. Elaboração e validação do Estudo Técnico Preliminar (ETP)**
 - Confirmação da necessidade da contratação;



PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE

Avenida Santa Leopoldina, n.º 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES

- Definição do objeto, escopo e resultados esperados;
- Estimativa de custos e análise de viabilidade técnica e econômica.
- 2. Pesquisa de mercado e cotação de preços**
 - Levantamento de valores praticados no mercado para serviços similares;
 - Registro de referências e justificativas para o valor estimado da contratação.
- 3. Verificação da legislação aplicável**
 - Conferência das normas da Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações) e demais regulamentações pertinentes;
- 4. Definição de critérios e condições contratuais**
 - Estabelecimento do regime de execução, prazos, responsabilidades e forma de pagamento;
 - Elaboração do Projeto Básico com todos os requisitos técnicos, sociais e administrativos.
- 5. Aprovação interna e documentação administrativa**
 - Obtenção de pareceres jurídicos, financeiros e de controle interno;
 - Registro formal da decisão de contratação junto à autoridade competente.

XIV – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

Durante a execução das ações de regularização fundiária poderão ocorrer os seguintes impactos ambientais:

1. Remoção e manejo de resíduos sólidos

Possível geração de resíduos domésticos, entulhos e materiais de demolição durante levantamento e mobilização comunitária.

Tratamento: Implantação de plano de manejo de resíduos, com coleta adequada, destinação correta e incentivo à separação de materiais recicláveis.

2. Poluição visual e sonora temporária



PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE

Avenida Santa Leopoldina, n.º 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES

Atividades de campo e mobilização comunitária podem gerar ruído e movimentação de pessoas e equipamentos.

Tratamento: Respeito aos horários permitidos; comunicação prévia à comunidade; uso de equipamentos com menor impacto sonoro.

XV – ANÁLISE DE RISCOS

No contexto da contratação de serviços de regularização fundiária, foram identificados riscos que podem impactar tanto o processo licitatório quanto a execução contratual, bem como medidas mitigadoras para reduzir a probabilidade de ocorrência e minimizar seus efeitos.



PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE
Avenida Santa Leopoldina, n.º 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES

Risco	Descrição	Impacto	Probabilidade	Nível de Risco	Medidas de Mitigação
Documental / Jurídico	Falta de documentação completa ou inconsistências nos registros fundiários podem inviabilizar a licitação ou atrasar a execução	Alto	Média	Alto	Levantamento prévio detalhado da documentação; acompanhamento jurídico; orientação aos fornecedores sobre exigências legais
Orçamentário / Financeiro	Estimativa de preços inadequada ou variação de custos pode comprometer a contratação e execução	Alto	Média	Alto	Basear estimativa em pesquisas de mercado e contratações similares; prever cláusulas contratuais de reajuste e atualização de preços
Técnico	Falhas nos levantamentos topográficos, plantas e diagnósticos podem comprometer a entrega do objeto contratado	Alto	Média	Médio-Alto	Contratar empresa especializada; exigir comprovação de experiência; fiscalizar etapas críticas do projeto
Operacional / Logístico	Atrasos na execução devido à falta de equipe qualificada ou problemas de coordenação	Médio	Média	Médio	Estabelecer cronograma detalhado com marcos; acompanhamento periódico; definição clara de responsabilidades
Social / Comunitário	Resistência ou não adesão dos moradores às ações do projeto, causando atrasos	Médio	Média	Médio	Estratégia de comunicação e engajamento comunitário; reuniões e canais de participação ativa; campanhas de sensibilização
Legal / Regulatório	Mudanças na legislação ou exigências ambientais podem afetar o andamento do projeto	Médio	Baixa	Baixo-Médio	Monitoramento contínuo da legislação; consulta a órgãos reguladores; incluir cláusulas contratuais flexíveis



PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE
Avenida Santa Leopoldina, n.º 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha - ES

Risco	Descrição	Impacto	Probabilidade	Nível de Risco	Medidas de Mitigação
Tecnológico / de Sistemas	Problemas com sistemas de cadastro, georreferenciamento ou SIG podem atrasar a entrega	Médio	Baixa	Baixo	Garantir compatibilidade de sistemas; treinamento de equipe; uso de plataformas reconhecidas



PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE

Avenida Santa Leopoldina, n.º 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES

XVII – DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

A Prefeitura Municipal de Vila Velha, por meio da autoridade competente, declara viável a contratação de pessoa jurídica especializada na prestação de serviços técnicos com finalidade de implementar a regularização fundiária urbana – REURB no bairro Dom João Batista e imediações, no âmbito do NOVO PAC.

A presente contratação foi analisada e considerada viável com base nos seguintes critérios:

1. Viabilidade Técnica

- A equipe técnica municipal possui condições de acompanhar e fiscalizar a contratação, porém não dispõe de capacidade operacional suficiente para executar diretamente, no prazo previsto, todo o conjunto de serviços necessários à REURB.
- A contratação de empresa especializada permitirá a execução dos levantamentos, cadastros, peças técnicas e demais produtos dentro dos padrões e prazos definidos pela Administração.

2. Viabilidade Legal

- A contratação atende à legislação vigente, em especial à **Lei nº 14.133/2021** e normas correlatas.
- A licitação será processada por pregão eletrônico, com julgamento pelo menor preço, conforme definição adotada para a presente contratação.

3. Viabilidade Financeira

- Os recursos necessários estão previstos no orçamento municipal e são compatíveis com a estimativa de custos apresentada no ETP.

4. Viabilidade Administrativa

- A Prefeitura possui condições administrativas e logísticas para supervisionar, monitorar e receber os serviços contratados.



PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE

Avenida Santa Leopoldina, n.º 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES

Diante do exposto, **declara-se a viabilidade da contratação**, podendo-se dar prosseguimento às providências administrativas para a formalização do contrato.

XVII – RESPONSÁVEIS

O presente Estudo Técnico Preliminar foi elaborado pelo profissional abaixo relacionado:

Vila Velha, 29 de setembro de 2026.

Lívia Barraque Barbosa

Especialista em Políticas Públicas e Gestão Governamental

Matrícula: 10008452

XVIII – APROVAÇÃO

Recebido o presente estudo, verifico que ele está de acordo com as necessidades técnicas, operacionais e estratégicas do órgão, no mais, atende as demandas formuladas da melhor maneira, pelo que aprovo o presente Estudo Técnico Preliminar.



PREFEITURA DE
VILA VELHA

SECRETARIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE

Avenida Santa Leopoldina, n.º 840
Coqueiral de Itaparica, Vila Velha – ES

Vila Velha, 29 de setembro de 2026.

Flávio Henrique Ferreira Harduim

Subsecretário de Controle Urbano e Habitação

SEMDU/PMVV



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Assinado eletronicamente por:
LIVIA BARRAQUE BARBOSA
CPF: ***.621.167-**
Data: 29/09/2026 16:18:20 -03:00

Assinado eletronicamente por:
FLAVIO HENRIQUE FERREIRA HARDUIM
CPF: ***.251.447-**
Data: 29/09/2026 17:21:58 -03:00