



ESTADO DO AMAPÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CUTIAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS - SEMOSP

JUSTIFICATIVA TECNICA

1. CONTEXTO TÉCNICO E INSTITUCIONAL

O Município de Cutias apresenta cenário caracterizado por:

Núcleos urbanos informais consolidados ao longo dos anos;
Imóveis rurais ocupados sem georreferenciamento certificado;
Distritos com ocupações históricas desprovidas de matrícula individualizada;
Fragilidade na base cadastral territorial;

Insegurança jurídica quanto à titularidade dos imóveis.

A inexistência de regularização registral impede a plena formalização da propriedade, compromete o ordenamento territorial, dificulta o planejamento urbano e limita a arrecadação tributária municipal (IPTU, ITBI e ITR conveniado).

2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A regularização fundiária demanda atuação multidisciplinar especializada, envolvendo:

Levantamento topográfico e georreferenciamento técnico;
Elaboração de peças urbanísticas;
Saneamento jurídico da cadeia dominial;
Procedimentos administrativos específicos da REURB;
Atendimento às exigências do Cartório de Registro de Imóveis;
Emissão de Certidão de Regularização Fundiária (CRF);
Titulação individualizada.

O Município não dispõe, em seu quadro permanente, de equipe técnica completa e estrutura operacional suficiente para execução integral e simultânea dessas atividades, especialmente considerando a complexidade jurídica e registral exigida pela Lei nº 13.465/2017.

Assim, a contratação de empresa especializada é medida necessária para garantir:

Segurança técnica dos levantamentos;
Conformidade jurídica dos procedimentos;
Agilidade na tramitação;
Redução de riscos de indeferimento registral;
Efetividade na entrega dos títulos definitivos.



ESTADO DO AMAPÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CUTIAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS - SEMOSP

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL DA NECESSIDADE

A contratação encontra respaldo nas seguintes normas:

Lei nº 13.465/2017 (Regularização Fundiária Urbana – REURB);

Decreto nº 9.310/2018;

Lei nº 6.015/1973 (Registros Públicos);

Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);

Lei nº 6.766/1979 (Parcelamento do Solo);

Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações);

Normativas da Corregedoria Geral da Justiça;

Diretrizes do Conselho Nacional de Justiça;

Legislação municipal aplicável.

A Lei nº 13.465/2017 estabelece procedimentos técnicos e jurídicos específicos que exigem conhecimento especializado para correta aplicação, inclusive quanto ao enquadramento em REURB-S (interesse social) ou REURB-E (interesse específico).

4. JUSTIFICATIVA TÉCNICA DO ESCOPO

4.1 Regularização Fundiária Urbana (REURB)

A informalidade urbana impede:

Registro individualizado das unidades;

Acesso a crédito imobiliário;

Regularização de edificações;

Implementação adequada de infraestrutura.

A execução das etapas técnicas — levantamento georreferenciado, cadastro social, elaboração de planta e memorial, projeto urbanístico e emissão da CRF — é indispensável para consolidação registral.

4.2 Regularização Fundiária Rural

No meio rural, a ausência de georreferenciamento certificado e regularização registral:

Gera insegurança dominial;

Dificulta acesso a políticas públicas;

Impede financiamento agrícola;



ESTADO DO AMAPÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CUTIAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS - SEMOSP

Compromete a arrecadação.

A regularização exige georreferenciamento técnico conforme normas federais e saneamento registral junto ao cartório competente.

4.3 Regularização nos Distritos

Os distritos apresentam ocupações consolidadas sem ordenamento formal, exigindo:

Diagnóstico fundiário individualizado;

Cadastro territorial multifinalitário;

Compatibilização com infraestrutura existente;

Registro de matrículas individualizadas.

5. INTERESSE PÚBLICO ENVOLVIDO

A contratação atende aos seguintes princípios da administração pública:

Legalidade: adequação à legislação fundiária;

Eficiência: contratação de equipe técnica especializada;

Economicidade: redução de retrabalho e indeferimentos;

Segurança Jurídica: formalização definitiva da propriedade;

Função Social da Propriedade: cumprimento do Estatuto da Cidade.

6. BENEFÍCIOS INSTITUCIONAIS

A execução do objeto proporcionará:

Regularização de imóveis urbanos e rurais;

Emissão de títulos definitivos;

Redução de conflitos fundiários;

Organização territorial municipal;

Ampliação da base tributária;

Fortalecimento da gestão cadastral;

Melhoria no planejamento urbano e rural.

7. CONCLUSÃO TÉCNICA

Diante do exposto, verifica-se que a contratação é tecnicamente necessária, juridicamente fundamentada e administrativamente justificada, sendo indispensável para implementação efetiva da política pública de regularização fundiária no Município de Cutias.



ESTADO DO AMAPÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CUTIAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS - SEMOSP

A medida atende ao interesse público, promove desenvolvimento ordenado e assegura segurança jurídica aos munícipes, viabilizando a consolidação territorial urbana, rural e distrital.

Cutias - AP, 02 de Março de 2026.

Documento assinado digitalmente
gov.br **MARCOS ROCHA DE ANDRADE JUNIOR**
Data: 02/03/2026 17:40:41-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Marcos Rocha de Andrade Júnior
Engenheiro Civil
CREA 030623499-8