



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. OBJETO

1.1. Trata-se de estudos preliminares referentes à contratação de **empresas com serviços técnico-profissionais especializados em projetos urbanísticos, topográficos, geoprocessamento, administrativos, possuindo em seu corpo técnico agentes de assistência social, com a finalidade de promover a Regularização Urbana - REURB de núcleos urbanos informais, em todas as modalidades, REURB-S, REURB-E e até mesmo a REURB Inominada, de lotes urbanos, suburbanos, aglomerados inclusive no meio rural, estabelecidos no município de Cidade Ocidental - Goiás, com espeque na Lei Federal n. 13.465/2017 e a sua regulamentação, Decreto Federal nº 9.310/2018, em atendimento as necessidades da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária**, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA

3.1. A regularização fundiária urbana em Cidade Ocidental/GO apresenta-se como uma demanda urgente e estruturante, diante de um cenário de ocupações consolidadas em áreas públicas e da ausência de titulação domínial de milhares de famílias. De acordo com levantamento técnico realizado pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, há atualmente mais de 4.589 lotes urbanos pertencentes ao patrimônio público municipal - alguns pendentes de registro do título imobiliário - que se encontram irregularmente ocupados por terceiros, refletindo um histórico de informalidade na ocupação do solo urbano.

3.2. A irregularidade fundiária viola o princípio da dignidade da pessoa humana e, em diversos casos, coloca em risco tanto o meio ambiente quanto a segurança dos moradores de assentamentos urbanos informais, especialmente devido à presença comum de riscos geológicos. Além disso, acarreta elevados custos para a coletividade e para o poder público, tanto pela evasão fiscal — especialmente no que



se refere aos tributos sobre a propriedade e transmissão de imóveis — quanto pelas precárias condições urbanísticas decorrentes da fragmentação desordenada do solo urbano.

3.3. Com o objetivo de facilitar o enfrentamento do grave problema da irregularidade, foi publicada a Lei Federal nº 13.465 de 2017, que em seu art. 9º define a Regularização Fundiária Urbana (REURB), como um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que objetivam a regularização de núcleos urbanos informais, sua integração ao ordenamento territorial urbano e a titulação de seus ocupantes. Segundo o mesmo diploma legal, a regularização pode ser classificada como sendo de Interesse Social – REURB-S e de Interesse Específico – REURB-E.

3.4. A problemática é agravada pela carência de estrutura administrativa e técnica da Prefeitura Municipal, que não dispõe de equipe multidisciplinar com capacidade operacional e tecnológica suficiente para conduzir com eficiência e celeridade os processos de Regularização Fundiária Urbana (REURB), nos moldes exigidos pela Lei Federal nº 13.465/2017 e pelo Decreto Federal nº 9.310/2018.

3.5. A regularização fundiária envolve tarefas de grande complexidade, demandando uma equipe técnica multidisciplinar com elevada qualificação, cujo custo costuma ser elevado e pode onerar significativamente os beneficiários. Ademais, essas ações impactam de forma relevante a organização urbanística e ambiental da cidade, bem como a regularidade dos registros imobiliários. Por essa razão, a execução inadequada dessas atividades não representa apenas um prejuízo para os contratantes particulares, mas também gera encargos e riscos para toda a sociedade

3.6. Registre-se, que a realidade fundiária do Município se encontra diretamente mencionada ao conteúdo do Decreto Distrital nº 28.249, de 31 de agosto de 2007, publicado no DODF nº 170, seção 1, de 03 de setembro de 2007, que reconheceu e formalizou a existência de núcleos urbanos informais no território então pertencente ao Distrito Federal. Esse normativo sedimentou, de forma jurídica e administrativa, a configuração fundiária precária herdada por Cidade Ocidental após sua consolidação como município autônomo no estado de Goiás, evidenciando a necessidade de ações governamentais coordenadas para regularizar os assentamentos existentes.



3.7. Além disso, o Município de Cidade Ocidental – GO apresenta um expressivo número de núcleos urbanos informais passíveis de regularização, muitos dos quais com precariedade na infraestrutura urbana e ausência de registro formal da propriedade imobiliária e ocupações irregulares. Essa realidade impõe à Administração Pública o dever de adotar medidas céleres, técnicas e socialmente eficazes para promover a titulação de famílias e a integração dessas áreas ao ordenamento territorial municipal.

3.8. Portanto, a contratação de empresa especializada para execução dos serviços técnicos e jurídicos inerentes à regularização fundiária se mostra necessária, adequada e eficaz, uma vez que permitirá ao Município dar efetividade ao direito à moradia, à segurança jurídica da posse, à função social da propriedade e ao pleno desenvolvimento das funções urbanas da cidade. O apoio técnico externo garantirá maior qualidade e agilidade aos processos de REURB-S, promovendo a titulação de áreas consolidadas e a valorização do território urbano, em conformidade com os objetivos do programa municipal de habitação e desenvolvimento urbano.

4. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

4.1. O Município de Cidade Ocidental não possui um Plano de Contratações Anual (PCA) específico para Regularização Fundiária Urbana (REURB). No entanto, isso não impede que o município realize contratações relacionadas à REURB, pois o PCA é apenas um instrumento de planejamento, de modo que a Lei nº 13.465/2017, que trata da REURB, não exige a existência de um plano anual para a realização de obras e serviços relacionados ao processo de regularização.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. Para atender a demanda do Município, o contratado deve:

5.1.1. Conhecer profundamente o funcionamento da Regularização Urbana e Fundiária disposta na Lei 13.465/2017, bem como seu decreto regulamentador nº 9.310/2018, com experiência comprovada em projetos urbanísticos, topográficos, geoprocessamento e afins, em todas as suas vertentes, bem como toda norma relacionadas ao assunto;



5.1.2. Possuir noção de direito possessório, propriedade, direito à moradia e função social da propriedade;

5.1.3. Conhecer profundamente as especificidades que envolvem os mapas urbanos, imagens de satélite, plantas e croquis;

5.1.4. Conhecer profundamente as soluções necessários que possam vir a ser tomadas pelo Município, no âmbito do objeto a ser contratado;

5.1.5. Saber opinar sobre os aspectos técnico e jurídicos relacionados ao tema objeto da contratação realizadas pelo Município;

5.1.6. Acompanhar constantemente e minuciosamente os projetos de regularização e os atos da comissão nos processos sob sua responsabilidade, para a obtenção dos resultados almejados;

5.1.7. Manter escritório físico no Município de Cidade Ocidental - GO, visando à verificação sistemática dos procedimentos, práticas, atos, programas e o desenvolvimento dos trabalhos pertinentes às áreas acima mencionadas, tudo de forma presencial;

5.1.8. Quanto à Qualificação Técnica:

5.1.9. Para fins de comprovação de aptidão para execução do objeto desta contratação, deverá o profissional possuir atestado ou Certidão de capacidade técnica, comprovando ter o mesmo executado serviços de Regularização Fundiária nos termos e vigência da Lei Federal nº 13.465/2017, bem como ter o mesmo executado serviços de georreferenciamento, geoprocessamento, levantamento planialtimétrico, topografia, aerolevanteamento, aerofotogrametria.

5.1.10. Comprovação do credenciado de possuir em seu quadro, profissional de nível superior ou outro devidamente reconhecido pela entidade competente, detentor de atestado de responsabilidade técnica por execução serviço de características semelhantes, dos profissionais necessários a execução do objeto desta contratação.



5.1.11. Quanto aos aparelhos técnicos:

5.1.12. Com vistas à realização de levantamentos aerofotogramétricos de alta precisão no âmbito da Regularização Fundiária Urbana (REURB), faz-se necessária a previsão de dois equipamentos fundamentais: um drone com tecnologia embarcada de georreferenciamento de alta precisão (RTK) e um receptor RTK de apoio terrestre.

5.1.13. A utilização de imagens aéreas de alta resolução é essencial para o correto mapeamento das ocupações urbanas irregulares, possibilitando a delimitação precisa dos lotes e das benfeitorias existentes. Contudo, para que essas imagens sejam confiáveis e possam ser utilizadas em escala cadastral, é imprescindível que o levantamento contenha acurácia posicional compatível com os padrões técnicos exigidos pela REURB.

5.1.14. Nesse sentido, a previsão de uso de drone com módulo RTK integrado permitirá a captação de imagens aéreas com precisão centimétrica, reduzindo a necessidade de pontos de controle em solo e aumentando a eficiência do processo de mapeamento. Além disso, é necessário prever também um equipamento RTK terrestre (base), que servirá como referência para a correção em tempo real dos dados coletados pela aeronave, assegurando a acurácia geodésica dos registros.

5.1.15. A previsão desses dois equipamentos no presente estudo justifica-se, portanto, pela necessidade de garantir a qualidade técnica dos produtos cartográficos que embasarão os processos de regularização fundiária, bem como pela economicidade decorrente da redução de retrabalhos, aumento da produtividade e padronização dos dados georreferenciados.

5.1.16. Quanto à Qualificação Econômico-Financeira: Certidões negativas de falência, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica credenciada, com data de emissão não superior a 60 (sessenta) dias, quando não constar expressamente no corpo da certidão o prazo de validade da mesma.



6. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

6.1. Foram analisadas diversas opções disponíveis no mercado para atender às necessidades do Município, como demonstrado abaixo:

Opção 01: Contratação de Empresa Individual por Projeto:

Vantagens: Flexibilidade para escolher a empresa mais adequada para cada projeto específico. Desvantagens: Processos licitatórios repetitivos e morosos, maior custo agregado devido à falta de economia de escala, e dificuldade na padronização de procedimentos e qualidade.

Opção 02: Contratação de Consórcio de Empresas:

Vantagens: Reúne competências diversas em uma única contratação, possibilitando maior sinergia e colaboração. Desvantagens: Complexidade na coordenação e gestão de múltiplas empresas, possível aumento de custos devido à necessidade de integração.

Opção 03: Formalização de credenciamento, para formalização de contratos de programa REURB com o município:

Vantagens: Simplificação e agilidade nos processos de contratação, padronização dos serviços, economia de escala, e flexibilidade para atender múltiplos municípios consorciados e possíveis caronas. Desvantagens: Requer planejamento detalhado e coordenação eficiente para garantir que os serviços atendam a todas as necessidades previstas.

6.2. Justificativa Técnica:

6.3. Este estudo considera que a formalização de credenciamento para formalização de contratos de prestação de serviços de programa REURB com o município é tecnicamente e economicamente mais viável pelos seguintes motivos:



6.4. Abrangência: Atende a múltiplas áreas de interesse (obras públicas, saneamento, infraestrutura urbana, e estudos ambientais); Padronização: Facilita a padronização de processos e procedimentos técnicos, assegurando a qualidade dos serviços prestados; Flexibilidade: Permite atender a necessidades emergentes dos municípios consorciados e a possibilidade de adesão de caronas de outros órgãos.

6.5. Justificativa Econômica:

6.6. A formalização de credenciamento, para formalização de contratos de prestação de serviços de programa REURB com o município, apresenta vantagens econômicas significativas:

6.7. Economia de Escala: Redução de custos unitários ao consolidar a demanda do município como um todo.

6.8. Eficiência: Diminuição dos custos administrativos e operacionais associados a múltiplos processos de licitação.

7. DESCRIÇÃO DA CONTRATAÇÃO COMO UM TODO

7.1. Caberá à futura contratada prestar serviços técnicos especializados, prover ao Município de Cidade Ocidental (GO) subsídios com suporte e orientação quanto aos projetos de regularização urbana fundiária, em específicos ***serviços técnico-profissionais especializados, em projetos urbanísticos, topográficos, geoprocessamento, administrativos, possuindo em seu corpo técnico agentes de assistência social, com a finalidade de promover a Regularização Urbana - REURB de núcleos urbanos informais, em todas as modalidades, REURB-S, REURB-E e até mesmo a REURB Inominada, de lotes urbanos, suburbanos, aglomerados inclusive no meio rural, estabelecidos no município de Cidade Ocidental - Goiás, com espeque na Lei Federal n. 13.465/2017 e a sua regulamentação, Decreto Federal nº 9.310/2018, com os seguintes detalhamentos:***

7.2. PRESTAÇÃO DE SERVIÇO TÉCNICO EM COOPERAÇÃO A COMISSÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO MUNICÍPIO DE CIDADE OCIDENTAL (GO):



- I. Levantamento Planialtimétrico Georreferenciado, com análise da base cartográfica, contagem de domicílios, e ainda imageamento aéreo.
- II. Acompanhamento da equipe técnica de engenharia às áreas objeto de regularização fundiária, identificando as características físicas, topográficas de cada terreno, estrutura viária, e infraestrutura e equipamentos existentes, em acordo com a Lei 13.465/2017, devidamente acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).
- III. Elaboração do projeto urbanístico fundiário;
- IV. Realização de Imageamento aéreo, com data atualizada, preferencialmente com aeronaves com sistema remoto de pilotagem, coletando coordenadas GPS/GNSS de alta precisão, observado o Sistema Geodésico Brasileiro, disponibilizando ao final as imagens georreferenciadas, começando na fase inaugural do projeto para validação da base cartográfica existente;
- V. Elaboração de planilha ou outro meio plausível para sintetizar os ocupantes da área a ser regularizada, com o nome do ocupante, tempo de ocupação, situação fundiária e principais conflitos existentes, com base no cadastro imobiliário do Município, além da base cartográfica existente;
- VI. Elaboração de Planta e Memorial Descritivo Georreferenciado; plantas do perímetro e parcelamento; projeto ambiental com laudo de risco quando possível, situação urbanística e regularização;
- VII. Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, áreas públicas e infraestrutura existentes, acidentes geográficos, laudo de risco quando necessário;
- VIII. Elaboração de Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando possível;



- IX. Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, ambiental e urbanística;
- X. Realizar orientação aos beneficiários do projeto, com visitas domiciliares para coleta da documentação para cadastro social e identificação socioeconômica da comunidade, realizando o filtro para encaminhamento ao órgão competente, elegendo o interesse da REURB;
- XI. Manter escritório físico no Município de Cidade Ocidental - GO, visando à verificação sistemática dos procedimentos, práticas, atos, programas e o desenvolvimento dos trabalhos pertinentes às áreas acima mencionadas;

7.3. Durante o período de vigência do contrato, caberá a contratada a apresentação de relatórios mensais quanto a atuação e atendimento às demandas que forem formuladas, não sendo possível mensurar-se a quantidade de serviços por unidade de medida padronizada, em razão da natureza de atividade da futura avença.

7.4. A contratada deverá manter, durante o período de vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação que forem exigidas para a contratação.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

8.1. A solução proporcionada por credenciamento será ofertada por demanda de cada núcleo urbano informal consolidado, razão pela qual o parcelamento se impõe como uma consequência direta da livre iniciativa.

8.2. O parcelamento também se impõe pelo fato de que as áreas a serem potencialmente contempladas no Município serão delimitadas ao longo do tempo e, por isso, seria inaceitável restringir a atuação a um único ou a um grupo de interessados.

8.3. Por isso, propõe-se a seleção a critério do próprio beneficiário, nos termos do art. 79, inciso II da Lei 14.133, caso tenha mais de uma empresa credenciada, como mecanismo objetivo de distribuição da demanda.



8.4. Os serviços a serem contratados, em razão de suas características, deverão ser prestados de forma continuada, não podendo ser medidos por unidade específica de medida, de modo que as empresas que forem credenciadas e cumprirem os requisitos exigidos pela administração no edital, poderão prestar o serviço ao beneficiário.

9. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E NATUREZA DOS SERVIÇOS

9.1. Não é possível estimar quantidades, uma vez que, tanto o número de pessoas jurídicas credenciadas, quanto a sua contratação por parte dos munícipes, dependerá dos seus respectivos interesses, eminentemente privados.

9.2. No credenciamento, o poder público se propõe a atuar apenas como facilitador. O público potencial dos serviços de regularização fundiária urbana é imenso e difícil de estimar em termos populacionais, contudo, há a possibilidade de mais de 4.589 lotes urbanos pertencentes ao patrimônio público municipal - alguns pendentes de registro do título imobiliário - se encontrarem irregularmente ocupados por terceiros, refletindo um histórico de informalidade na ocupação do solo urbano.

10. DA ESTIMATIVA DE PREÇOS

10.1. Não haverá pagamento do Município para a empresa contratada. A empresa contratada arcará com o custo das despesas despendidas pela prestação de serviço junto ao beneficiário do imóvel a ser regularizado, conforme permissividade do art. 33, §2º da Lei 13.465/2017.

10.2. Os custos decorrentes desta contratação serão integralmente pagos pelos beneficiários diretos dos serviços. Quanto a REURB-S, poderá ser cobrado a quantia máxima de R\$ 1.413 (mil quatrocentos e treze reais) por unidade, conforme Instrução Normativa MDR nº 02, de 21 de agosto de 2021, a qual será celebrado contrato de prestação de serviço individualizado de cada beneficiário com a empresa contratada. Já em relação a REURB-E não será proposto nenhum preço de referência. Essa decisão se baseia no entendimento de que se trata de um mercado concorrencial e, como existem situações muito diversas no território municipal, seria temerário tabelar preços.



11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. De acordo com as especificações do objeto, não serão necessárias contratações correlatas e ou interdependentes ao contrato uma vez que, o objeto demonstra ser de contratação multidisciplinar de modo a abranger todas as necessidades de execução do objeto.

12. RESULTADOS

12.1. A contratação proposta configura uma alternativa vantajosa para a Administração Pública do ponto de vista da economicidade, ao viabilizar a condução mais ágil e tecnicamente qualificada dos processos de regularização fundiária, com um nível de serviço superior ao atualmente ofertado ao cidadão.

12.2. Assim, espera como resultado a partir da implementação da Regularização Fundiária Urbana (REURB), significativos impactos econômicos positivos, que beneficiam diretamente o poder público, a população e o setor produtivo. A seguir, destacam-se os principais efeitos econômicos favoráveis:

12.3. **Fomento ao Comércio Local** - A formalização dos imóveis e a regularização da posse geram segurança jurídica que permite a instalação e regularização de empreendimentos comerciais. Comerciantes passam a obter alvarás de funcionamento, CNPJ e acesso a linhas de crédito, incentivando o crescimento do comércio local e o aumento da arrecadação municipal por meio de tributos como o ISS e o ICMS (via circulação de mercadorias e serviços).

12.4. **Valorização Imobiliária e Estímulo à Construção Civil** - A titulação dos imóveis contribui para sua valorização no mercado imobiliário, despertando o interesse de construtoras, incorporadoras e investidores. Essa dinâmica ativa a cadeia produtiva da construção civil, com geração de empregos diretos e indiretos nos setores de materiais de construção, mão de obra e serviços técnicos especializados.

12.5. **Aumento da Arrecadação Tributária Municipal** - A inclusão de imóveis regularizados no cadastro imobiliário municipal viabiliza a cobrança efetiva de tributos como o IPTU e o ITBI. Além disso, a formalização de atividades econômicas impulsiona a arrecadação com taxas e impostos vinculados à atividade empresarial.



12.6. **Estímulo à Formalização de Negócios e Empreendedorismo** - Com o imóvel regularizado, os moradores podem utilizá-lo como sede de micro e pequenos empreendimentos, regularizando sua atuação como Microempreendedores Individuais (MEIs) e acessando políticas públicas de fomento. A formalização amplia a rede de serviços disponíveis e fortalece o empreendedorismo local.

12.7. **Redução da Vulnerabilidade Econômica e Social** - A segurança jurídica da posse viabiliza o acesso ao crédito bancário com garantia imobiliária, contribuindo para a mobilidade econômica das famílias. O título de propriedade passa a ser um ativo econômico real, podendo ser utilizado como instrumento para melhoria da moradia, educação, saúde e geração de renda.

12.8. **Viabilização de Investimentos Públicos e Privados** - A regularização permite a inclusão dos núcleos urbanos em programas públicos de infraestrutura e habitação, promovendo maior eficiência na alocação de recursos. Do ponto de vista privado, a segurança jurídica da área estimula a instalação de novos empreendimentos, o que gera emprego, renda e desenvolvimento urbano.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

13.1. Não será necessária a adoção de providências administrativas para a efetivação da contratação dos serviços técnicos de projetos de regularização urbana, por tratar-se de atividades eminentemente intelectuais, com envolvimento material a cargo da futura contratada, além do que, com a nova realidade cibernética, reuniões, contatos são geralmente realizados remotamente e os documentos orientadores e relatórios de resultados são digitais.

14. DESCREVENDO OS POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

14.1. Os profissionais e as empresas exercem atividades eminentemente intelectuais, desempenhadas remotamente e com pequeno envolvimento material, razão pela qual não existem impactos ambientais relevantes.



15. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

15.1. Com base nos pontos apresentados anteriormente, parece-nos seguro afirmar que a contratação proposta é a solução mais adequada para atender à necessidade de interesse público a que se destina, especialmente à luz dos princípios da eficiência, da eficácia e da economicidade.

15.2. Assim, concluímos viável a contratação nesses moldes, com base neste Estudo Preliminar.

ROSINEIDE DA SILVA PIRES

Secretária Municipal de Habitação e Regularização Fundiária

Decreto nº 260/2025

Prefeitura de Cidade
OCIDENTAL
Nossas ruas acolhem quem chega