



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

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.

1 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Fundamentação: Contratação de empresa para elaboração de projeto e execução de serviços de Regularização Fundiária Urbana (REURB), para atendimento de 1250 (um mil, duzentos e cinquenta) lotes, dentro do Núcleo Sambaiatuba (131.832,57 m²) no Município de São Vicente, compreendendo a elaboração e fornecimento de produtos técnicos de cunho operacional, administrativo, jurídico e social, considerados comuns no ramo de atuação.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Fundamentação: R\$ 1.766.250,00 (um milhão, setecentos e sessenta e seis mil, duzentos e cinquenta reais).

Termo de Compromisso nº 92761/2025 – Ministério das Cidades – Caixa Econômica Federal e Município de São Vicente.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Requisitos relacionados à qualificação técnica multidisciplinar:

1) 01 Coordenador Setorial Urbanístico: Arquiteto e Urbanista ou Engenheiro Civil, devidamente inscrito no CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) ou CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia); com experiência comprovada através de CAT ou Atestado de Capacitação Técnica em Coordenação ou Supervisão em Regularização Fundiária.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

2) 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 ter participado da equipe jurídica de programa de Regularização Fundiária concluído e que resultou na emissão de matrículas de legitimação fundiária em nome de beneficiários finais;

3) 01 profissional de nível superior, Engenheiro(a) Agrimensor(a), Engenheiro(a) Cartográfico (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 topográfico georreferenciado para Projetos de Regularização Fundiária Urbana;

4) 01 profissional de nível superior na área social Assistente Social, devidamente inscrito na entidade profissional competente, com experiência profissional comprovada por meio de Atestados ou Declaração ou Certidão emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, atestando ter participado do diagnóstico social do programa de regularização fundiária.

5) 01 profissional de nível Técnico/ Desenhista Cadista, com ensino médio técnico completo ou curso profissionalizante, com experiência de 01 (um) ano em desenho em AUTOCAD e ou geoprocessamento através de atestado.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Fundamentação: Regularização Fundiária de 1250 lotes no Núcleo Sambaituba.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Fundamentação: Os valores apresentados no Quadro de Composição do Investimento foi apresentado pelo Ministério das Cidades, a fim de ser realizado o Termo de Compromisso nº 992761/2026.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Quadro de Composição do Investimento – Núcleo Sambaiatuba

Etapas	Serviços	Unidade	Quantidade	(%)	Valor por lote (R\$)	Valor Total
I – Serviços Preliminares e Diagnóstico	Atividades Preliminares	lote	1250	2	R\$ 28,26	R\$ 35.325,00
	Mobilização Comunitária	lote	1250	3	R\$ 42,39	R\$ 52.987,50
	Cadastro Físico	lote	1250	10	R\$ 141,30	R\$ 176.625,00
	Cadastro Social	lote	1250	17	R\$ 240,21	R\$ 300.262,50
II – Estudos Técnicos	Cartografia Básica	lote	1250	15	R\$ 211,95	R\$ 264.937,50
	Estudo Técnico Ambiental	lote	1250	3	R\$ 42,39	R\$ 52.987,50
	Estudo Técnico de Áreas de Risco	lote	1250	4	R\$ 56,52	R\$ 70.650,00
III – Projetos de Infraestrutura	Projeto de Regularização Fundiária	lote	1250	6	R\$ 84,78	R\$ 105.975,00
	Projetos de Infraestrutura Essencial – Esgotamento Sanitário	lote	1250	8	R\$ 113,04	R\$ 141.300,00
	Projetos de Infraestrutura Essencial – Abastecimento de Água	lote	1250	8	R\$ 113,04	R\$ 141.300,00
	Projetos de Infraestrutura Essencial – Energia Elétrica	lote	1250	8	R\$ 113,04	R\$ 141.300,00
	Projetos de Infraestrutura Essencial – Drenagem	lote	1250	8	R\$ 113,04	R\$ 141.300,00
IV – Registro e Titulação	Registro do Projeto de Regularização Fundiária	lote	1250	5	R\$ 70,65	R\$ 88.312,50
	Registro das Matrículas Individuais	lote	1250	3	R\$ 42,39	R\$ 52.987,50

TOTAL:

R\$ 1.413,00	R\$ 1.766.250,00
--------------	------------------

6 – CRONOGRAMA FÍSICO / FINANCEIRO

Cronograma Físico-Financeiro – Núcleo Sambaiatuba

Serviços	% / MESES														Valor Total R\$
	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º	9º	10º	11º	12º	13º	14º	
1 Atividades Preliminares	20	10	10	10	10	10	10	10	10						35.325,00
2 Mobilização Comunitária		10	10	10	10	10	10	10	5	5	5	5			52.987,50
3 Cadastro Físico		10	20	20	10	10	10	10	5	5					176.625,00
4 Cadastro Social		10	10	10	10	10	10	10	10	5	5	5	5		300.262,50
5 Cartografia Básica		20	30	10	10	10	10	5	5						264.937,50
6 Estudo Técnico Ambiental		5	5	30	20	10	10	10	10						52.987,50
7 Estudo Técnico de Áreas de Risco		5	5	30	20	10	10	10	10						70.650,00
8 Projeto de Regularização Fundiária		5	5	10	10	10	10	10	20	20					105.975,00
9 Proj. de Infra. – Esgotamento Sanitário									40	30	30				141.300,00
10 Proj. de Infra. – Abastecimento de Água									40	30	30				141.300,00
11 Proj. de Infra. – Energia Elétrica									40	30	30				141.300,00
12 Proj. de Infra. – Drenagem									40	30	30				141.300,00
13 Registro da Certidão de Reg. Fundiária										30	30	40			88.312,50
14 Registro das Matrículas Individuais													50	50	52.987,50
TOTAL R\$															R\$ 1.766.250,00



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

7 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Fundamentação: A proposta mais vantajosa para a administração é a **mediana** entre cada serviços apresentados pelas empresas.

Modalidade de licitação: **Técnica e Preço**

Regime contratação: **Menor Preço Unitário** (Lei nº 14.133/21, Art. 33, inciso 01), sendo que os valores unitários de cada serviço não podem ultrapassar os valores orçados pela administração.

8 – CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. Tipo de Licitação:

Em conformidade com o Art. 36, § 2º, inciso II da Lei nº 14.133/2021, a licitação será processada e julgada sob o critério de **Técnica e Preço**, considerando a natureza predominantemente intelectual e de inovação dos serviços de consultoria em planejamento urbano e regularização fundiária a serem contratados. Tal critério visa selecionar a proposta que apresente a melhor combinação entre qualidade técnica e preço, otimizando o custo-benefício para a Administração Pública.

8.2. Critérios de Avaliação por Técnica e Preço:

A avaliação das propostas será realizada em duas etapas distintas e sucessivas:

Etapa 1: Avaliação Técnica:

A Comissão Técnica de Contratação, designada pela Administração Municipal, realizará a análise técnica das propostas, em consonância com o Art. 31 da Lei nº 14.133/2021, observando os seguintes critérios objetivos:

Qualificação da Equipe Técnica: Será avaliada a experiência, formação e especialização da equipe técnica alocada para a execução dos serviços, com comprovação de atuação em projetos similares de planejamento urbano e regularização fundiária. A relevância da experiência em projetos de URBANIZAÇÃO DE PERIFERIAS e REURB-S será considerada um diferencial.
(Peso: 0 até 50 pontos)



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

ANEXO 4 - A – Equipe de Coordenação Técnica

ITEM	CARGO/ FUNÇÃO	FORMAÇÃO		TEMPO DE EXPERIÊNCIA EM DIREÇÃO OU COORDENAÇÃO (COMPROVAÇÃO ATRAVÉS DE CURRICULUM VITAE)	PONTUAÇÃO
1	COORDENADOR URBANÍSTICO	ENGENHEIRO CIVIL; ARQUITETO.	P O N T U A Ç Ã O	≥ 4 ANOS E < 6 ANOS	1,0
				≥ 6 ANOS E < 8 ANOS	3,0
				> 8 ANOS	5,0
				NUMERO DE LOTES/UNIDADES HABITACIONAIS REGISTRADAS/AVERBADAS/TITULA DAS ATRAVÉS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL (comprovação através de CAT para Engenheiros e Arquitetos, e atestado emitido por pessoa jurídica)	
				≥ 1.000 unidades e < 2.250 unidades	4,0
				≥ 2.251 unidades e < 3.500 unidades	7,0
				≥ 3.501 unidades	10,0

ANEXO 4 – B – Equipe Operacional

ITEM	CARGO/ FUNÇÃO	FORMAÇÃO		TEMPO DE EXPERIÊNCIA (COMPROVAÇÃO ATRAVÉS DE CURRICULUM VITAE)	PONTUAÇÃO
1	Arquiteto ou Engenheiro	Arquitetura ou Engenharia com Registro no CAU/CREA	P O	Experiencia profissional em Regularização Fundiária, comprovada através de Atestado ou CAT	5,0
2	Agrimensor	Engenharia com Especialização em Agrimensura,		Experiencia profissional em Regularização Fundiária, comprovada através de Atestado ou CAT	3,0



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

		registro no CREA	N T U A Ç Ã O		
3	Advogado	Direito, registro na OAB		Experiencia profissional em Regularização Fundiária, comprovada através de Atestado	10,0
4	Assistente Social, Sociólogo ou Psicólogo	Serviço Social, Sociologia ou Psicologia, registro no conselho de classe competente		Experiencia profissional em Regularização Fundiária, comprovada através de Atestado	10,0
5	Tecnólogo/ Desenhista Cadista	Ensino médio técnico completo ou curso profissionalizante	Experiencia de 01 (um) ano em desenho em AUTOCAD e ou geoprocessamento através de atestado	2,0	

Adequação e Qualidade do Plano de Trabalho: Avaliação da clareza, detalhamento, metodologia e cronograma de execução propostos no plano de trabalho, demonstrando o conhecimento técnico da equipe e a capacidade de execução dos serviços em conformidade com o Termo de Referência e as melhores práticas do setor. **(Peso: 0 até 25 pontos)**

Proposta de Metodologia Participativa: Avaliação da proposta de metodologia para a participação da comunidade local no processo de planejamento e regularização fundiária, demonstrando a capacidade de promover a inclusão social e a legitimidade das ações a serem implementadas. **(Peso: 0 até 20 pontos)**

Inovação e Sustentabilidade: Avaliação da proposição de soluções inovadoras e sustentáveis para a requalificação do território, considerando a utilização de tecnologias limpas, a promoção da eficiência energética, a gestão de recursos hídricos e a preservação do patrimônio cultural e ambiental. **(Peso: 0 até 05 pontos)**

Serão classificadas para a etapa de avaliação de preço as propostas que alcançarem a pontuação mínima de 70 pontos (setenta) do total de pontos atribuídos à avaliação técnica.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Etapa 2: Avaliação de Preço:

As propostas classificadas na etapa técnica serão avaliadas considerando o menor preço ofertado para a execução dos serviços, observando os princípios da economicidade e da eficiência, em consonância com o Art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

8.3. Cálculo da Pontuação Final:

A pontuação final de cada proposta será calculada ponderando-se a pontuação técnica e a pontuação de preço, conforme a seguinte fórmula:

$$PF = (PT \times 0,7) + (PP \times 0,3)$$

Onde:

PF = Pontuação Final

PT = Pontuação Técnica

PP = Pontuação de Preço (calculada inversamente proporcional ao preço ofertado)

A proposta com a maior pontuação final será declarada vencedora do certame.

8.4. Critérios de Desempate:

Em caso de empate na pontuação final, o desempate será realizado de acordo com o Art. 60 da Lei nº 14.133/2021, priorizando-se:

A proposta com a maior pontuação na avaliação técnica.

A proposta apresentada por licitante que comprove o cumprimento de reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência ou para reabilitado da Previdência Social e que atenda às regras de acessibilidade previstas na legislação.

A proposta apresentada por licitantes que invistam em pesquisa e no desenvolvimento de tecnologia no país.

Sorteio, em último caso.

8.5. Observações:



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A Comissão Técnica de Contratação deverá ser composta por de no mínimo de 03 (três) e no máximo de 05 (cinco) servidores efetivos qualificados e experientes, com conhecimento técnico nas áreas de planejamento urbano, regularização fundiária e direito administrativo, garantindo a imparcialidade e a legalidade do processo licitatório, convocados através de portaria específica para o certame.

9 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Fundamentação: Trata-se da Regularização Fundiária de 1250 lotes do Núcleo Sambaiatuba. O objeto contempla todas as fases da regularização fundiária:

- Introdução da REURB no núcleo;
- Mobilização Comunitária Divulgação de Ação de Regularização;
- Elaboração do Levantamento Planialtimétrico Cadastral (LEPAC);
- Selagem das Casas;
- Cadastro Social e Entrega de Documentos;
- Projeto de Regularização Fundiária;
- Capacitação da Equipe Técnica;
- Evento da Entrega de Títulos.

10 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Fundamentação: Com a contratação dos serviços de execução de Projeto de Regularização Fundiária, o município posteriormente poderá cobrar o imposto devido dos lotes regularizados, com isso poderá ter aumento da arrecadação municipal, bem como, obter recursos estaduais e federais para urbanização e melhoria habitacional do núcleo. Como também melhoria na qualidade de vida dos moradores que receberão a matrícula individualizada dos lotes.

11 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Fundamentação: A Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária indicará um servidor como fiscal do serviço e outro funcionário como gestor do contrato.

12 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Fundamentação: Não há contratações correlatas e/ou interdependentes



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

13 – IMPACTOS AMBIENTAIS

Fundamentação: O Projeto de Regularização Fundiária trará impactos positivo ao município e aos proprietários, tornando-se incentivo à adoção de práticas sustentáveis, promove a ordenação territorial e a distribuição de recursos e serviços públicos.

14 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Sendo assim informo que a solução escolhida proporcionará para a instituição, em termos de eficácia, eficiência, efetividade a melhor solução.

15. RESPONSÁVEIS

Arq. Audrey Marques

Fiscal de Obras

Higor Ferreira

Secretário de Habitação e Regularização Fundiária