



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 983 (novecentos e oitenta e três) lotes, dentro dos núcleos Charme (60.001,20 m²) e Bатуíra (49.228,40 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\$ 3.118.005,56, sendo R\$ 3.064.078,07 de repasse e R\$ 53.927,49 de contrapartida.

Convênio nº 218846-24 – PROJETO JOQUEY BAIRRO CIDADÃO – Ministério das Cidades - Caixa Econômica Federal e Município de São Vicente.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Requisitos relacionados à qualificação técnica multidisciplinar:

- 1) Coordenador Setorial Urbanístico: Arquiteto e Urbanista, Engenheiro Civil, devidamente inscrito no CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ou CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo; com experiência comprovada através de atestado de capacitação técnica CAT, coordenação ou supervisão dos serviços relacionados ao certame.
- 2) Coordenador Setorial de Trabalho Social: Assistente Social, Sociólogo ou Psicólogo



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

devidamente inscrito no CRESS ou CRP, com experiência profissional comprovada através de atestado de capacitação técnica ou currículo, coordenação ou supervisão dos serviços relacionados ao certame.

3) Coordenador Setorial Jurídico: Bacharel em Direito com registro na OAB:

Comprovar, por meio da apresentação de no mínimo, 01 (um) atestado emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, em nome da licitante, ter prestado serviços técnicos especializados em atividades relacionadas à Regularização Fundiária - REURB.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Fundamentação: Regularização Fundiária de 983 lotes nos Núcleos Charme e Batuíra.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Fundamentação: Foi realizada pesquisa de mercado. Três empresas apresentaram orçamentos. A proposta mais vantajosa para a administração é a **mediana** entre cada serviços apresentados pelas empresas.

Orçamento para Regularização Fundiária de 983 lotes				ORÇAMENTO FINAL	
Item	Descrição dos Serviços	UNID.	QUANT.	VALOR UNIT. R\$	VALOR TOTAL R\$
3.1	INTRODUÇÃO DA REURB NO NÚCLEO				
3.1.1.	Pesquisa Fundiária e Relatório Técnico	UNID.	1,00	65.309,97	65.309,97
3.1.2.	Plantões de atendimento	PLANTÃO	240,00	278,44	66.824,80
	TOTAL DO ITEM R\$				132.134,77
3.2	MOBILIZAÇÃO COMUNITÁRIA DIVULGAÇÃO DE AÇÃO DE REGULARIZAÇÃO				
3.2.1	Identificação e pactuação com as lideranças locais e organizações comunitárias	MES	2,00	46.294,82	92.589,64
3.2.2	Divulgação da Regularização na área de trabalho junto aos ocupantes	MES	2,00	33.827,94	67.655,88
3.2.3	Reunião de Mobilização com a comunidade	REUNIÃO	16,00	7.071,66	113.146,51
3.2.4	Reunião para apresentação à comunidade do Projeto de Regularização Fundiária	REUNIÃO	16,00	7.351,35	117.621,55
	TOTAL DO ITEM R\$				391.013,57
3.3	ELABORAÇÃO DO LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL (LEPAC)				
3.3.1	Etapa 1 do Levantamento Planialtimétrico	UNID.	983,00	293,71	288.716,93
3.3.2	Etapa 2 do Levantamento Planialtimétrico	UNID.	983,00	59,63	58.619,57
3.3.3	Selagem das Casas	UNID.	983,00	104,83	103.044,61
3.3.4	Cadastro Social	UNID.	983,00	261,29	256.844,79
3.3.5	Coleta de documentos para regularização fundiária junto ao C.R.I	UNID.	983,00	296,48	291.439,84
	TOTAL DO ITEM R\$				998.665,74
3.4	PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA				
3.4.1	Elaboração e Validação do Plano e da Estratégia Fundiária	UNID.	1,00	119.248,95	119.248,95
3.4.2	Projeto da Regularização Fundiária e memorial descritivo dos lotes	UNID.	1,00	287.817,50	287.817,50
	TOTAL DO ITEM R\$				407.066,45
3.5	APROVAÇÕES DO PROJETO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA				
3.5.1	Projeto da Regularização Fundiária Adequação e Aprovação	UNID.	1,00	172.034,55	172.034,55
3.5.2	Licenciamento e Aprovação Ambiental	UNID.	1,00	220.549,79	220.549,79
	TOTAL DO ITEM R\$				392.584,34
3.6	SISTEMA PARA GESTÃO E ACOMPANHAMENTO DO PROCESSO DE REURB E REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA JUNTO AO CARTÓRIO				
3.6.1	Sistema Gestão e Acompanhamento de processo	UNID.	1,00	457.815,26	457.815,26
	TOTAL DO ITEM R\$				457.815,26
3.7	EVENTO DE ENTREGA DOS TÍTULOS				
3.7.1	Entrega dos títulos registrados	UNID.	983,00	344,58	338.725,42
	TOTAL DO ITEM R\$				338.725,42
	TOTAL GERAL R\$				3.118.005,56



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

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

Orçamento para Regularização Fundiária de 983 lotes				ORÇAMENTO FINAL		ORÇAMENTO EMPRESA 1		ORÇAMENTO EMPRESA 2		ORÇAMENTO EMPRESA 3	
Item	Descrição dos Serviços	UNID.	QUANT.	VALOR UNIT. R\$	VALOR TOTAL R\$	VALOR UNIT. R\$	VALOR TOTAL R\$	VALOR UNIT. R\$	VALOR TOTAL R\$	VALOR UNIT. R\$	VALOR TOTAL R\$
3.1	INTRODUÇÃO DA REURB NO NÚCLEO										
3.1.1.	Pesquisa Fundiária e Relatório Técnico	UNID.	1,00	65.309,97	65.309,97	74.650,25	74.650,25	57.126,43	57.126,43	64.153,23	64.153,23
3.1.2.	Plantões de atendimento	PLANTÃO	240,00	278,44	66.824,80	310,59	74.541,60	237,68	57.043,20	287,04	68.889,60
	TOTAL DO ITEM R\$				132.134,77						
3.2	MOBILIZAÇÃO COMUNITÁRIA DIVULGAÇÃO DE AÇÃO DE REGULARIZAÇÃO										
3.2.1	Identificação e pactuação com as lideranças locais e organizações comunitárias	MES	2,00	46.294,82	92.589,64	55.535,88	111.071,76	42.499,07	84.998,14	40.849,51	81.699,02
3.2.2	Divulgação da Regularização na área de trabalho junto aos ocupantes	MES	2,00	33.827,94	67.655,88	37.270,42	74.540,84	28.521,35	57.042,70	35.692,05	71.384,10
3.2.3	Reunião de Mobilização com a comunidade	REUNIAO	16,00	7.071,66	113.146,51	7.675,50	122.808,00	5.968,64	95.498,24	7.570,83	121.133,28
3.2.4	Reunião para apresentação à comunidade do Projeto de Regularização Fundiária	REUNIAO	16,00	7.351,35	117.621,55	8.299,02	132.784,32	6.351,04	101.616,64	7.403,98	118.463,68
	TOTAL DO ITEM R\$				391.013,57						
3.3	ELABORAÇÃO DO LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL (LEPAC)										
3.3.1	Etapa 1 do Levantamento Planialtimétrico	UNID.	983,00	293,71	288.716,93	328,70	323.112,10	251,60	247.322,80	300,83	295.715,89
3.3.2	Etapa 2 do Levantamento Planialtimétrico	UNID.	983,00	59,63	58.619,57	63,52	62.440,16	48,61	47.783,63	66,77	65.634,91
3.3.3	Selagem das Casas	UNID.	983,00	104,83	103.044,61	113,08	111.157,64	86,53	85.058,99	114,87	112.917,21
3.3.4	Cadastro Social	UNID.	983,00	261,29	256.844,79	291,72	286.760,76	223,24	219.444,92	268,90	264.328,70
3.3.5	Coleta de documentos para regularização fundiária junto ao C.R.I	UNID.	983,00	296,48	291.439,84	324,84	319.317,72	248,58	244.354,14	316,02	310.647,66
	TOTAL DO ITEM R\$				998.665,74						
3.4	PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA										
3.4.1	Elaboração e Validação do Plano e da Estratégia Fundiária	UNID.	1,00	119.248,95	119.248,95	101.774,65	101.774,65	101.503,55	101.503,55	154.468,65	154.468,65
3.4.2	Projeto de Regularização Fundiária e memorial descritivo dos lotes	UNID.	1,00	287.817,50	287.817,50	278.862,57	278.862,57	265.297,14	265.297,14	319.292,79	319.292,79
	TOTAL DO ITEM R\$				407.066,45						
3.5	APROVAÇÕES DO PROJETO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA										
3.5.1	Projeto de Regularização Fundiária Adequação e Aprovação	UNID.	1,00	172.034,55	172.034,55	196.492,32	196.492,32	150.366,60	150.366,60	169.244,74	169.244,74
3.5.2	Licenciamento e Aprovação Ambiental	UNID.	1,00	220.549,79	220.549,79	244.758,30	244.758,30	187.301,65	187.301,65	229.589,42	229.589,42
	TOTAL DO ITEM R\$				392.584,34						
3.6	SISTEMA PARA GESTÃO E ACOMPANHAMENTO DO PROCESSO DE REURB E REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA JUNTO AO CARTÓRIO										
3.6.1	Sistema Gestão e Acompanhamento de processo	UNID.	1,00	457.815,26	457.815,26	469.181,19	469.181,19	385.181,95	385.181,95	519.082,64	519.082,64
	TOTAL DO ITEM R\$				457.815,26						
3.7	EVENTO DE ENTREGA DOS TÍTULOS										
3.7.1	Entrega dos títulos registrados	UNID.	983,00	344,58	338.725,42	415,17	408.112,11	370,52	364.221,16	248,06	243.842,98
	TOTAL DO ITEM R\$				338.725,42						
	TOTAL GERAL R\$				3.118.005,56		3.392.366,29		2.751.161,88		3.210.488,50

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.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

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 40 pontos)

ANEXO 4 - A – Equipe de Coordenação Técnica

ITEM	CARGO/ FUNÇÃO	FORMAÇÃO		TEMPO DE EXPERIENCIA 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	1,0
				≥ 2.251 unidades e < 3.500 unidades	3,0
				≥ 3.501 unidades	5,0



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

ITEM	CARGO/ FUNÇÃO	FORMAÇÃO		TEMPO DE EXPERIENCIA EM DIREÇÃO OU COORDENAÇÃO (COMPROVAÇÃO ATRAVÉS DE CURRICULUM VITAE)	PONTUAÇÃO
2	COORDENADOR JURÍDICO	ADVOGADO	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 PROCESSOS ANALISADOS EM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL (comprovação através de atestado)	
				≥ 60 processos e < 80 processos	1,0
				≥ 81 processos e < 100 processos	3,0
				≥ 101 processos	5,0
ITEM	CARGO/ FUNÇÃO	FORMAÇÃO		TEMPO DE EXPERIENCIA EM DIREÇÃO OU COORDENAÇÃO (COMPROVAÇÃO ATRAVÉS DE CURRICULUM VITAE)	PONTUAÇÃO
3	COORDENADOR SOCIAL	ASSISTENTE SOCIAL; PSICOLOGO ou SOCIÓLOGO	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 CADASTRO SOCIAIS EXECUTADOS EM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL (comprovação através de atestado)	
				≥ 1.000 cadastros e < 2.500 cadastros	1,0
				≥ 2.501 cadastros e < 4.000 cadastros	3,0
≥ 4001 cadastros	5,0				



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

ANEXO 4 – B – Equipe Operacional

ITEM	CARGO/ FUNÇÃO	FORMAÇÃO		TEMPO DE EXPERIENCIA (COMPROVAÇÃO ATRAVÉS DE CURRICULUM VITAE)	PONTUAÇÃO
1	Arquiteto ou Engenheiro	Arquitetura ou Engenharia com Registro no CAU/CREA	P O N T U A Ç Ã O	Experiencia profissional em Regularização Fundiária, comprovada através de Atestado ou CAT	2,0
2	Agrimensor	Engenharia com Especialização em Agrimensura, registro no CREA		Experiencia profissional em Regularização Fundiária, comprovada através de Atestado ou CAT	2,0
3	Advogado	Direito, registro na OAB		Experiencia profissional em Regularização Fundiária, comprovada através de Atestado	2,0
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	2,0
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 30 pontos)**



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

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 10 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.

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:

$$PF = (PT \times 0,6) + (PP \times 0,4)$$

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.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

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:

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 983 lotes dos Núcleos Charme e Batuira..

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.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

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

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. Elizabeth Correia

Fiscal de Obras

Higor Ferreira

Secretário de Habitação e Regularização Fundiária