Abertura de Procedimento Licitatório
Programa Paraná Regularizado
Etapa de Estudos Técnicos Preliminares

Equipe de Planejamento para a contratação de empresa para a execução de serviços técnicos, administrativos e jurídicos necessários à promoção da regularização fundiária de interesse social (REURB-S), no Município de Bituruna/PR, selecionados conforme critérios do Programa Paraná Regularizado/COHAPAR.

O presente ETP tem por objetivo, subsidiar informações para a elaboração do Termo de Referência.

Órgão	**PREFEITURA MUNICIPAL DE BITURUNA**
Responsável	Luiz Renato Friedrich de Ramos
Objeto	Contratação de empresa especializada para a execução de serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, de caráter multidisciplinar, compreendendo atividades sociais, administrativas, jurídicas, topográficas, urbanísticas e registrais necessárias à promoção da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S de até 148 lotes/títulos situados na parcela selecionada do núcleo urbano irregular do Bairro São João, Município de Bituruna/PR, conforme critérios do Programa Paraná Regularizado/COHAPAR e do Convênio nº 218/CONV/2026.

CLASSIFICAÇÃO E NATUREZA DO OBJETO	
Objeto: obra ou serviço de engenharia	Não. O objeto global é serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, de caráter multidisciplinar. Contém atividades técnicas de engenharia/arquitetura integradas ao procedimento de REURB-S, a serem executadas por profissionais legalmente habilitados, sem que isso altere a classificação global da contratação.
Serviço ou obra	Serviço
Especializado ou comum	Serviço especial e técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, de caráter multidisciplinar
Natureza da Prestação Continuada	Não
Modalidade de Licitação	Concorrência, na forma eletrônica
Modo de disputa	Fechado
Regime de execução	Empreitada por preço unitário, em lote único/adjudicação global, com pagamento por títulos/lotes efetivamente entregues e registrados
Critério de Julgamento	Técnica e preço (70% técnica e 30% preço)
Data de Início do ETP	03/06/2026

Em atendimento a Lei nº 14.133/2021 de Licitações e Contratos Administrativos informamos:

I. Necessidade da Contratação:

A Etapa de Formalização da Demanda, firmada pelo Poder Público Municipal, culminou com o Planejamento para realização dos Estudos Técnicos Preliminares.

Como primeira providência deu-se a instrução da fase de planejamento da contratação com a vinculação ao Convênio nº 218/CONV/2026 e ao protocolado COHAPAR nº 24.992.392-3.

Nos termos da Lei n° 13.465, de 11 de julho de 2017, os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana destinam-se à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Trata-se, portanto, primeiramente, de política pública de planejamento urbano, por meio de adequações urbanísticas e ambientais, mas, sobretudo, de mecanismo para efetivação do direito à moradia digna, propiciando segurança jurídica e cidadania aos seus beneficiários.

Desta forma, considerando que o Município de Bituruna possui outros núcleos urbanos informais e áreas passíveis de regularização fundiária, bem como que, especificamente no Bairro São João, constam 378 lotes cadastrados no SISPEHIS/COHAPAR, verifica-se a necessidade de promover políticas públicas voltadas à incorporação desses núcleos ao ordenamento territorial urbano e à garantia de segurança jurídica às famílias ocupantes. No âmbito do presente Estudo Técnico Preliminar, contudo, o escopo da contratação está delimitado à parcela do núcleo urbano irregular do Bairro São João contemplada nesta etapa do Programa Paraná Regularizado, abrangendo 148 lotes/títulos selecionados conforme critérios técnicos e sociais estabelecidos pela COHAPAR e pelo Convênio nº 218/CONV/2026.

Considerando que o Programa Paraná Regularizado do Estado do Paraná destina recursos para o atendimento dos núcleos habitacionais ocupados predominantemente por famílias com renda de até 3 (três) salários mínimos, o Município firmou o Convênio nº 218/CONV/2026 com a COHAPAR para a regularização da parcela selecionada do núcleo urbano irregular do Bairro São João.

II. Justificativa da ausência de previsão no Plano de Contratações Anual (PCA) e motivação da demanda superveniente:

A presente contratação não consta do Plano de Contratações Anual de 2026 do Município, por se tratar de demanda superveniente cuja necessidade concreta se consolidou com a celebração do Convênio nº 218/CONV/2026 com a COHAPAR, assinado em 30/03/2026, destinado à promoção da regularização fundiária do núcleo urbano informal denominado Loteamento São João, abrangendo 148 (cento e quarenta e oito) lotes/títulos.

A ausência de previsão no PCA não afasta, por si só, a possibilidade de prosseguimento da contratação, desde que a demanda esteja devidamente motivada no processo administrativo, haja interesse público demonstrado, compatibilidade com as metas e obrigações assumidas no convênio, disponibilidade orçamentária e financeira e atendimento às demais exigências da Lei nº 14.133/2021.

Justifica-se a instauração do procedimento licitatório porque o Convênio nº 218/CONV/2026 atribui ao Município a responsabilidade de contratar empresa para execução dos serviços e prevê a comprovação da contratação em até 6 (seis) meses após a assinatura do ajuste, sob pena de rescisão do convênio. Assim, a contratação mostra-se necessária para viabilizar a execução da política pública de regularização fundiária já aprovada pela COHAPAR, com recursos vinculados ao convênio, no valor máximo de R$ 296.000,00.

Recomenda-se que a unidade competente registre a demanda superveniente e promova, quando cabível, a atualização ou inclusão extraordinária da contratação no PCA, conforme regulamento municipal aplicável, sem prejuízo da continuidade da instrução com a declaração de adequação orçamentária e demais peças de planejamento exigidas.

Os recursos orçamentários de Investimento, para a contratação dos serviços estão previstos no Convênio nº 218/CONV/2026, firmado com a COHAPAR em 30/03/2026.
A pesquisa de preços apurou, após a exclusão da cotação formalmente inconsistente da Frigo Engenharia, média aritmética da amostra remanescente de R$ 129.264,65. Na consolidação da fase preparatória e para compatibilização com a Solicitação de Abertura, a Autorização e o Parecer Contábil do Processo Administrativo nº 036/2026, adota-se como preço máximo R$ 873,40 (oitocentos e setenta e três reais e quarenta centavos) por título/lote, correspondente ao valor máximo global de R$ 129.263,20 (cento e vinte e nove mil, duzentos e sessenta e três reais e vinte centavos) para até 148 títulos/lotes.

III. Requisitos da Contratação:

1) seleção de empresa para execução de serviços técnicos, sociais, administrativos e jurídicos necessários para promover a Regularização Fundiária de Interesse Social — REURB-S do núcleo urbano irregular indicado no objeto deste Estudo Técnico Preliminar, notadamente aqueles previstos na Lei nº 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/2018, além de outros necessários por força da legislação local e das diretrizes do Programa Paraná Regularizado/COHAPAR.

2) condicionantes de aceitabilidade contratuais:

i) busca cartorial e levantamento do cadastro socioeconômico das famílias ocupantes da área a ser regularizada;

ii) elaboração do levantamento planialtimétrico cadastral; aprovação dos projetos de regularização fundiária no município até a emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF; registro da CRF em nome das famílias beneficiárias no registro de imóveis competentes; orçamento detalhado e, cronograma físico-financeiro, adequados ao serviço contratado, para verificação do atendimento às diretrizes estabelecidas pela COHAPAR; disponibilização das certidões emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis com o devido registro da CRF em nome das famílias beneficiárias na sede do município. O orçamento, a proposta e o cronograma físico-financeiro deverão deixar expresso que taxas públicas, custas e emolumentos cartorários, certidões, publicações, ART/RRT, registros, averbações e demais despesas necessárias à conclusão da REURB-S estão incluídas no preço da contratada.

3) Condicionantes de habilitação das empresas participantes quanto à qualificação jurídica, fiscal, social, trabalhista, econômico-financeira e técnica:

Deverá atender ao disposto nos arts. 62 a 70 da Lei nº 14.133/2021. A exigência de capacidade técnica deverá limitar-se às parcelas de maior relevância técnica ou valor significativo do objeto, com justificativa expressa no Termo de Referência, observada a compatibilidade com a natureza multidisciplinar do serviço de REURB-S e a necessidade de equipe técnica mínima adequada.

4) Prazo estimado: execução de 18 (dezoito) meses, contados do recebimento da Ordem de Serviço. A vigência contratual inicia-se na assinatura e se estende por até 22 (vinte e dois) meses após o recebimento da Ordem de Serviço, abrangendo a execução, o recebimento definitivo, os pagamentos e o encerramento administrativo, devendo observar a vigência do Convênio nº 218/CONV/2026, salvo prorrogação formal do convênio e do contrato, quando legalmente cabível.

Os prazos deverão observar o cronograma do Plano de Trabalho do Convênio nº 218/CONV/2026 e poderão ser ajustados, mediante justificativa técnica, caso surjam fatos supervenientes, aprovações de terceiros ou exigências de órgãos competentes que impactem a execução.

5) normas a serem respeitadas**:**

Deverão ser atendidos os requisitos constantes na Lei nº 14.133/2021, Lei nº 13.465/2017, Decreto Federal n° 9.310/2018, e eventuais regulamentações locais aplicadas a regularização fundiária e as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

6) apresentação, em arquivos eletrônicos separados, de proposta técnica e proposta de preço. A proposta técnica será avaliada antes da abertura da proposta de preço; a proposta econômica permanecerá sigilosa e inacessível à Banca Técnica até a conclusão e formalização das notas técnicas. Concluída a avaliação técnica, serão abertas e avaliadas as propostas de preço e calculada a Nota Final. O procedimento recursal ocorrerá em fase única, após o julgamento e a habilitação, conforme o edital. A proposta técnica deverá demonstrar conhecimento do objeto, metodologia integrada, programa de trabalho, qualificação da equipe, controles de qualidade, gestão de riscos e proteção de dados. A avaliação observará critérios objetivos, nota técnica máxima de 100 pontos, nota mínima de 60 pontos e ponderação de 70% para técnica e 30% para preço.

7) não serão exigidas garantia de proposta nem garantia de execução contratual. A opção decorre do caráter facultativo dessas garantias na Lei nº 14.133/2021 e da avaliação de que, para este objeto, são suficientes a ausência de pagamento antecipado, o pagamento vinculado à conclusão e ao aceite das etapas, a fiscalização contratual, a matriz de riscos, a responsabilização da contratada e as sanções previstas, evitando-se ônus financeiro que possa restringir a competitividade sem benefício proporcional à Administração.

IV. Estimativas das quantidades:

Embora o Bairro São João possua 378 lotes cadastrados/passíveis de regularização no SISPEHIS/COHAPAR, a presente contratação abrangerá, nesta etapa, 148 lotes/títulos, selecionados conforme critérios estabelecidos pela COHAPAR no âmbito do Programa Paraná Regularizado e do Convênio nº 218/CONV/2026. Assim, será regularizada a parcela do núcleo urbano irregular do Bairro São João correspondente aos 148 lotes/títulos contemplados nesta etapa, conforme quadro abaixo:

LOTE	OBJETO	SUBTOTAL
ÚNICO	Execução de serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual e caráter multidisciplinar, abrangendo atividades sociais, administrativas, jurídicas, topográficas, urbanísticas e registrais necessárias à REURB-S da parcela selecionada do núcleo urbano irregular do Bairro São João, conforme critérios do Programa Paraná Regularizado/COHAPAR e do Convênio nº 218/CONV/2026	148
		TOTAL 148

V. Soluções de mercado e justificativa da escolha do tipo de solução a contratar:

O enfrentamento da questão da ocupação de imóveis em desacordo com a legislação relativa ao parcelamento do solo (Lei n° 6.766/1979) teve como marco legal recente a publicação da Lei n° 13.465/2017, que inseriu normas gerais sobre o procedimento de REURB no território nacional.

Por meio desse procedimento, os legitimados elencados na lei podem requerer a instauração da REURB, de modo que, a partir de elementos técnicos, seja aprovada a regularização das ocupações e emitidas as respectivas Certidões de Regularização Fundiária para titular os ocupantes.

Assim, o procedimento de REURB como ferramenta legal e específica para incorporação dos núcleos urbanos irregulares ao ordenamento territorial urbano e a titulação dos ocupantes é o mecanismo adequado para solução que se busca com a presente contratação.

Dentro disto, a instrução do procedimento depende do levantamento de questões relativas aos núcleos ocupados, das famílias residentes e da construção de material técnico como proposta de regularização.

Logo, a despeito do procedimento ser complexo e composto por vários atos, o fato de serem todos voltados para o objetivo final de titulação das famílias justifica a construção de um contrato de fim, cujo escopo é a regularização fundiária do núcleo.

Nesta seara, a contratação de empresas especializadas é fundamental pela garantia da escala necessária para a efetivação do processo de regularização em âmbito municipal.

Ademais, há empresas de regularização fundiária, com diversas configurações empresariais, tais como: Sociedade Anônima, Sociedade Limitada, Microempresas, Empresas de Pequeno Porte e Cooperativas.

Para fazer uso dos benefícios da Lei Complementar nº 123/2006, as Microempresas (ME), Empresas de Pequeno Porte (EPP) ou Cooperativas, deverão apresentar: i) Declaração de Enquadramento na Condição de Microempresa, Empresa de Pequeno Porte ou Cooperativa, II) Certidão da Junta Comercial iii) Balanço Patrimonial e Demonstrações Contábeis do último exercício social, já exigíveis, na fase de habilitação.

Por tratar-se de serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual e caráter multidisciplinar, poderão habilitar-se pessoas jurídicas especializadas em regularização fundiária que comprovem aptidão operacional para serviços de características semelhantes, admitida a exigência de atestados limitada às parcelas de maior relevância. As atividades topográficas, urbanísticas e demais atividades profissionalmente regulamentadas deverão ser executadas por profissionais legalmente habilitados, com os respectivos registros e ART/RRT quando cabíveis. Para a parcela operacional relevante, a comprovação de experiência mínima de 74 (setenta e quatro) títulos/lotes regularizados, correspondente a 50% do quantitativo estimado, deverá ser justificada no Termo de Referência pela necessidade de demonstrar capacidade de conclusão integral da REURB-S, com emissão/registro das matrículas em nome dos beneficiários. Os requisitos mínimos de habilitação não serão pontuados; a pontuação técnica incidirá sobre experiência adicional, qualificação da equipe e qualidade da solução metodológica apresentada.

VI. Justificativa da modalidade, do modo de disputa e do critério de julgamento:

A contratação reúne estudos, planejamento, levantamentos, projetos, pareceres, atos jurídico-administrativos, mobilização social, atividades topográficas e urbanísticas e providências registrais cujo resultado depende da qualidade da metodologia, da integração da equipe e da experiência aplicada à solução de situações concretas. Para fins desta contratação, o objeto é classificado globalmente como serviço especial e técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, de caráter multidisciplinar, e não como obra ou serviço de engenharia. A existência de atividades técnicas sujeitas ao CREA/CAU não altera a natureza global do objeto, permanecendo obrigatórios os profissionais habilitados e os respectivos registros de responsabilidade técnica nas atividades que os exijam.

Em razão dessa natureza predominantemente intelectual, o pregão não se mostra adequado, nos termos do art. 29, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021. Adota-se a modalidade concorrência, na forma eletrônica, com modo de disputa fechado e

critério de julgamento por técnica e preço, conforme os arts. 36 e 56, § 2º, da mesma Lei. A proposta técnica será avaliada antes da abertura da proposta de preço, preservado o sigilo desta e impedido o acesso da Banca Técnica a informações econômicas até a formalização das notas técnicas.

A ponderação será de 70% (setenta por cento) para a técnica e 30% (trinta por cento) para o preço. A maior valoração técnica é proporcional aos riscos de retrabalho, incompatibilidade entre peças, falhas registrais, tratamento inadequado de dados pessoais e atraso na entrega dos títulos, sem afastar a competição econômica nem o preço máximo fixado pela Administração.

A Nota Técnica será apurada em escala de 0 a 100 pontos, considerando experiência adicional da licitante, experiência do coordenador, qualificação da equipe, conhecimento do objeto, metodologia integrada, programa de trabalho, controle de qualidade, riscos, LGPD e desempenho pretérito, quando houver registro oficial regulamentado. Será desclassificada a proposta técnica com nota inferior a 60 pontos ou que não alcance os mínimos dos quesitos essenciais definidos no Termo de Referência.

A Nota de Preço será calculada pela fórmula NP = 100 x (Pmin/Pi), em que Pmin é o menor preço global válido e Pi é o preço global da proposta avaliada. A Nota Final será NF = (0,70 x NT) + (0,30 x NP), com duas casas decimais. O julgamento dos quesitos qualitativos será realizado por banca formalmente designada, composta por no mínimo 3 (três) membros, mediante escala e justificativas registradas em ata.

O edital deverá observar prazo mínimo de 35 (trinta e cinco) dias úteis para apresentação das propostas, disciplinar a separação dos arquivos, a sequência de avaliação técnica e abertura da proposta de preço, os critérios de desclassificação, o desempate legal e o procedimento recursal em fase única, após o julgamento e a habilitação, assegurado o acesso às notas e aos documentos necessários ao contraditório.

VII. Estimativa de preços ou preços referenciais:

Para a formação da estimativa de mercado foram utilizados, de forma combinada, orçamentos diretos e parâmetros obtidos em bases públicas, em consonância com o art. 23, caput e § 1º, da Lei nº 14.133/2021, considerada a classificação global do objeto como serviço técnico especializado multidisciplinar de natureza predominantemente intelectual. A análise considerou quantitativo, contemporaneidade, objeto, amplitude do escopo e custos ordinários necessários à conclusão da REURB-S, inclusive taxas públicas, custas e emolumentos cartorários, certidões, buscas registrais, protocolos, registros, averbações, autenticações, reconhecimentos de firma, ART/RRT, publicações e demais despesas diretas ou indiretas indispensáveis à aprovação, ao registro e à conclusão da regularização.

A amostra remanescente foi composta pelos seguintes valores globais normalizados para o quantitativo da contratação: ESTOP Engenharia – R$ 128.799,96; Espaço Urbano – R$ 155.400,00; Exata Soluções – R$ 128.856,00; Portal de Compras – R$ 118.400,00; BLL – R$ 116.920,00; PNCP – R$ 167.676,60; e BNC – R$ 88.800,00. A proposta da Frigo Engenharia foi mantida nos autos como elemento de pesquisa, mas excluída do cálculo em razão de inconsistência formal entre os valores indicados e de resultado global incompatível com os demais elementos da pesquisa.

Análise de comparabilidade e saneamento: as cotações diretas da ESTOP, Espaço Urbano e Exata referem-se ao núcleo e ao quantitativo de 148 lotes, constituindo referências diretamente relacionadas à contratação. A proposta da Exata contém exclusões de taxas, emolumentos, custas de registro e determinadas publicações; por isso, foi considerada como parâmetro auxiliar de mercado e não como autorização para transferir tais custos ao Município, pois o Termo de Referência exige expressamente que os custos ordinários necessários à conclusão da REURB-S estejam incluídos no preço contratado.

Os parâmetros obtidos em bases públicas apresentam graus distintos de abrangência. As referências do Portal de Compras, BLL e BNC foram utilizadas como indicadores auxiliares de preços praticados em atividades ou procedimentos de regularização fundiária, sem serem interpretadas isoladamente como equivalentes integrais ao escopo municipal. O parâmetro do PNCP agrega contratações de regularização fundiária de maior aproximação ao objeto. A utilização combinada dessas referências permite identificar a faixa de mercado e reduzir a dependência de uma única fonte, sem dispensar a análise qualitativa do escopo.

A média aritmética da amostra, após a exclusão da proposta da Frigo Engenharia, corresponde a R$ 129.264,65. Esse resultado é utilizado como indicador estatístico da pesquisa, e não como valor a ser reproduzido de forma automática. Para a fixação do teto da licitação, a Administração adotou valor ligeiramente inferior, compatibilizado com os documentos de abertura e adequação orçamentária do Processo Administrativo nº 036/2026.

Assim, o preço máximo da licitação fica fixado em R$ 873,40 (oitocentos e setenta e três reais e quarenta centavos) por título/lote e R$ 129.263,20 (cento e vinte e nove mil, duzentos e sessenta e três reais e vinte centavos) no total para até 148 títulos/lotes. O valor global adotado é R$ 1,45 inferior à média aritmética da amostra e corresponde exatamente à multiplicação de R$ 873,40 por 148 unidades. O limite financeiro do Convênio nº 218/CONV/2026, de R$ 296.000,00, permanece como teto de disponibilidade de recursos e não substitui o preço máximo apurado para esta licitação. Não será admitida cobrança adicional ao Município por despesas ordinárias necessárias à execução do objeto e à entrega dos títulos/matrículas

regularizados, ressalvadas apenas as hipóteses legalmente cabíveis de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro.

VIII. Descrição da solução como um todo:

A demanda por regularização fundiária no Município é ampla, tendo em vista a existência de outros núcleos urbanos informais e áreas passíveis de regularização. No caso específico do Bairro São João, os dados cadastrados no Sistema de Informações sobre Necessidades Habitacionais do Paraná — SISPEHIS indicam a existência de 378 lotes passíveis de regularização. Contudo, o presente procedimento tem escopo delimitado à parcela do núcleo urbano irregular contemplada nesta etapa do Programa Paraná Regularizado, conforme critérios técnicos, sociais e operacionais definidos pela COHAPAR e pelo Convênio nº 218/CONV/2026

Considerando as etapas já efetivadas pelo Município e o convênio assinado com a COHAPAR, além das características dos núcleos urbanos irregulares objeto do Programa Paraná Regularizado, a solução consiste na contratação de empresa especializada para execução integrada de serviço técnico predominantemente intelectual e multidisciplinar, envolvendo atividades sociais, administrativas, jurídicas, topográficas, urbanísticas e registrais necessárias à Regularização Fundiária de Interesse Social da área, notadamente aquelas previstas na Lei nº 13.465/2017, no Decreto nº 9.310/2018 e na legislação local aplicável.

Desta feita, considerando a capacidade da equipe da Prefeitura Municipal para a Regularização Fundiária e o volume de trabalho envolvido, reafirma-se a necessidade de disponibilização dessas atividades por meio de empresa contratada, observando-se o cronograma do Plano de Trabalho do Convênio nº 218/CONV/2026 e a emissão da Ordem de Serviço após a assinatura do contrato.

Os elementos técnicos necessários à realização do procedimento licitatório e ao atendimento do estabelecido na Lei nº 13.465/2017 deverão ser apensados pelos diferentes departamentos, sendo de responsabilidade destes a análise e conferência dos mesmos.

IX. Justificativa para o parcelamento ou não da contratação:

O objeto deverá ser contratado em lote único, considerando a vinculação técnica entre as etapas necessárias à regularização fundiária da parcela do núcleo urbano irregular do Bairro São João contemplada nesta etapa do Programa Paraná Regularizado/COHAPAR.

A justificativa para o não parcelamento decorre da interdependência entre as atividades que compõem os serviços de regularização fundiária, tais como levantamento cartorial, cadastro socioeconômico, levantamento planialtimétrico cadastral, elaboração das peças técnicas, instrução administrativa, aprovação municipal, emissão da Certidão de

Regularização Fundiária — CRF e adoção das providências necessárias perante o Registro de Imóveis competente. A execução dessas etapas por empresas distintas poderia gerar incompatibilidade entre produtos, retrabalho, dificuldade de responsabilização, atrasos e possível encarecimento da contratação.

Na mesma linha, justifica-se a contratação em lote único, com adjudicação global e regime de execução por preço unitário, pois a finalidade da contratação é a entrega integrada do escopo contratado, enquanto a medição e o pagamento observarão o valor unitário por título/lote efetivamente entregue e registrado, sem garantia de faturamento mínimo.

Por fim, a vedação de participação de consórcios guarda relação com a vinculação técnica das etapas e com a necessidade de concentração da responsabilidade pela execução do objeto em uma única contratada, reduzindo riscos de fragmentação, incompatibilidade técnica, retrabalho e dificuldade de gestão contratual.

X. Demonstrativo dos resultados pretendidos:

Com a contratação de empresa para prestação de serviços de regularização fundiária, espera-se conferir maior agilidade à entrega dos títulos às famílias contempladas nesta etapa, contribuindo para a redução gradual dos loteamentos irregulares existentes no Município.

Para obtenção dos resultados pretendidos haverá necessidade de considerar os riscos abaixo:

1. Existência de inconsistências nas informações passadas pelo município e que podem implicar em dificuldades e problemas na execução do contrato – deverá ser previsto no termo de referência que fatos imprevistos e imputáveis a terceiros, justificam eventuais pedidos de supressão ou acréscimo, desde que devidamente aprovados pelo Município e pela COHAPAR.
2. Alteração das famílias residentes nos núcleos urbanos indicados em razão do tempo transcorrido até a efetivação do processo — deverá ser prevista a atualização/substituição de beneficiários e da documentação correspondente, conforme critérios do Programa Paraná Regularizado/COHAPAR, distinguindo-se as obrigações ordinárias da contratada de situações extraordinárias decorrentes de fato de terceiro ou de alteração de critérios pelo Município/COHAPAR.
3. Atraso no repasse/liberação de recursos pela COHAPAR ao Município e do Município às empresas - deverá ser prevista correção monetária dos valores em atraso.
4. Tratamento de dados pessoais, inclusive sensíveis, dos beneficiários — inclusão de cláusulas de adequação à LGPD, com definição de finalidade, sigilo, rastreabilidade, medidas de segurança, comunicação de incidentes e descarte/devolução de dados ao final da execução.
5. Atraso na aprovação dos projetos por responsabilidade de terceiros - possibilidade de prorrogação do prazo por impossibilidade de execução dos serviços pela Contratada,

com processo previamente aprovado pelo Município e pela COHAPAR.

Desta forma, a presente contratação representa agilidade na entrega de títulos em nome dos ocupantes e, consequentemente na redução dos loteamentos irregulares existentes no Município.

XI. Providências a serem adotadas pelo MUNICÍPIO previamente a celebração do contrato:

A execução das ações perpassa inicialmente a manifestação de interesse do município em aderir ao Programa Paraná Regularizado, o qual deve encaminhar informações do núcleo a ser regularizado e das famílias a serem beneficiadas à COHAPAR, conforme relação de documentos descritos nas diretrizes do programa. Com isso, a equipe técnica da companhia realiza análise dos documentos e caso completos, o município é habilitado ao programa e assina o Convênio com a COHAPAR.

Visando a contratação da empresa, antes da celebração do contrato são construídos pelo município os documentos necessários para instrumentalização do processo, com destaque para o Termo de Referência, assim é realizada a licitação para contratação de empresa que cumprir as disposições do edital. Após, é estabelecida relação entre as partes, conforme critérios dispostos no regulamento do programa, para que seja executado e concluído o processo de Regularização Fundiária Urbana - Reurb, com a efetiva entrega dos títulos às famílias.

Dentro da lógica estabelecida acima, o Município encaminhou a documentação exigida pelo Programa Paraná Regularizado para a COHAPAR, que, após analisar e aprovar essa documentação, assinou o Convênio nº 218/CONV/2026 com o Município, para regularização, nesta etapa, de 148 lotes/títulos situados no núcleo urbano irregular do Bairro São João, selecionados conforme critérios do Programa Paraná Regularizado/COHAPAR, com a consequente emissão das matrículas/títulos em favor das famílias beneficiárias.

Ainda, antes da contratação, deverão ser formalmente designados e, quando necessário, capacitados o gestor e o fiscal do contrato pelo Município, observada a indicação de servidor com formação técnica compatível para acompanhar as parcelas de engenharia/arquitetura do objeto.

XII. Contratações correlatas e/ou interdependentes:

A estrutura do processo de contratação e prestação dos serviços de regularização fundiária é semelhante ao realizado pela COHAPAR por meio das Licitações nº 08/2024, 09/2024, 014/2024, 049/2024, 04/2025, 05/2025 e 09/2025.

XIII. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras:

A natureza dos serviços é predominantemente intelectual, uma vez que o objetivo do procedimento de REURB é produzir efeitos jurídicos e urbanísticos por meio da incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e da titulação dos ocupantes. Assim, em regra, não se identificam impactos ambientais diretos decorrentes da contratação dos serviços.

XIV. Matriz de Risco:

A Matriz de Risco é o instrumento que tem o objetivo de definir as responsabilidades da CONTRATANTE e da CONTRATADA na execução do contrato e está transcrita abaixo:

N°	*RISCO*	*DEFINIÇÃO*	*ALOCAÇÃO DO RISCO/ÔNUS*	*MITIGAÇÃO*
1	*Social/Projeto*	*Inconsistências nas informações passadas pelo município e que podem implicar em dificuldades e problemas na execução do contrato.*	*Ambos*	*Fatos imprevistos e imputáveis a terceiros, justificam eventuais pedidos de supressão ou acréscimo, desde que devidamente aprovados pelo Município e COHAPAR.*
2	Social	*Alteração das famílias residentes nos núcleos urbanos indicados em razão do tempo transcorrido até a efetivação do processo.*	Contratada/Contratante, conforme a causa	Atualização/substituição de beneficiários e documentos conforme critérios do Programa Paraná Regularizado/COHAPAR; situações extraordinárias dependerão de avaliação e aprovação pelo Município/COHAPAR.
3	*Atraso no pagamento da execução dos serviços*	*Atraso no repasse de recursos pela Secretaria de Fazenda do Estado do Paraná e/ou pelo Município.*	*Contratante*	Atualização monetária e encargos previstos no contrato, quando cabíveis, observado o fluxo de repasse do Convênio nº 218/CONV/2026.
4	*Responsabilidade civil quanto a terceiros*	*Custos por prejuízos causados a terceiros.*	*Contratada*	*Os custos deverão ser arcados pela contratada.*
5	*Mudanças tributárias/trabalhistas*	*Mudança na legislação tributária que reduza ou aumente os custos dos serviços, exceto mudança sobre o imposto de renda.*	*Ambos*	*Readequação do equilíbrio econômico-financeiro.*
6	Proteção de dados pessoais	Tratamento de dados pessoais, inclusive sensíveis, dos beneficiários.	Contratada e Contratante, conforme seus papéis na LGPD	Cláusulas de LGPD no edital/contrato, sigilo, finalidade, controle de acesso, rastreabilidade, comunicação de incidentes e descarte/devolução dos dados ao final.
7	*Retrabalho na execução dos serviços*	*Necessidade de nova execução dos serviços por erros de execução.*	*Contratada*	*Risco assumido pela contratada, inerente à gestão dos serviços.*
8	*Epidemia*	*Ocorrência de epidemia grave, impactando a disponibilidade de mão de obra.*	*Ambos*	*Prorrogação do prazo por impossibilidade de execução dos serviços pela Contratada, com processo previamente aprovado pelo Município e COHAPAR.*
9	*Atraso na aprovação dos projetos*	*Atraso na aprovação dos projetos por responsabilidade de terceiros.*	*Ambos*	*Prorrogação do prazo por impossibilidade de execução dos serviços pela Contratada, com processo previamente aprovado pelo Município e COHAPAR.*
10	*Julgamento técnico*	*Subjetividade, inconsistência ou insuficiente motivação na atribuição das notas técnicas.*	*Contratante*	*Critérios e escala prévios; banca de, no mínimo, 3 membros; notas individualizadas e consolidadas em ata motivada, com recurso.*

XV. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação:

Com base nas informações levantadas durante o presente Estudo Técnico Preliminar a equipe declara que a contratação é viável.

Desta forma, a equipe de planejamento responsável pela elaboração do ETP afirma, de maneira técnica e conclusiva, que os Estudos Técnicos Preliminares evidenciaram a viabilidade da contratação e a pertinência da concorrência eletrônica, em modo fechado, com julgamento por técnica e preço na proporção de 70% para técnica e 30% para preço, em conformidade com os critérios estabelecidos na Lei nº 14.133/2021.

Portanto, concluímos que a contratação é viável e necessária para avanço nas ações de ordenamento territorial e segurança jurídica das famílias residentes no Município.

XVI. Responsáveis pelo ETP:

LUIZ RENATO FRIEDRICH DE RAMOS:06439830902
Assinado de forma digital por LUIZ RENATO FRIEDRICH DE RAMOS:06439830902
Dados: 2026.08.07 15:52:50 -03'00'

Luiz Renato Friedrich Ramos
Engenheiro Civil
Secretaria de Desenvolvimento Urbano

gov.br
Documento assinado digitalmente
ANDERSON RODRIGO TOMAZETTI
Data: 07/08/2026 17:11:14-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Anderson Rodrigo Tomazetti
Secretário de Desenvolvimento Urbano

Bituruna, 16 de junho de 2026