

## ESTIMATIVA DA DESPESA

### 1. INTRODUÇÃO

1.1 De acordo com o previsto na Lei nº 14.133/2021, o processo de compra ou contratação deverá ser instruído com vários documentos, dentre os quais o **documento de estimativa de despesa**, a ser feito com base no artigo 23, da Lei nº 14.133/2021.

### 2. OBJETO CONTRATUAL

2.1 Contratação de pessoa jurídica especializada para a prestação de serviços técnicos, administrativos, jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais necessários à implementação da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, no Bairro Passagem – Jardim Floresta, Município de Tubarão/SC, abrangendo estimativamente 205 (duzentos e cinco) lotes, em área aproximada de 57.000,89 m².

### 3. IDENTIFICAÇÃO DAS FONTES CONSULTADAS

3.1 Foram consultadas as seguintes fontes de pesquisa

( ) composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente nos sistemas oficiais de governo, quando possível, como Painel de Preços ou banco de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;

( ) contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, inclusive mediante sistema de registro de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;

**(X) pesquisa direta com, no mínimo, 3 (três) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, por meio de ofício ou e-mail, desde que seja apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital;**

**3.2** Para a presente estimativa foram consideradas 3 (três) propostas comerciais obtidas junto a fornecedores distintos atuantes no segmento de regularização fundiária, não tendo sido identificado, a partir das consultas cadastrais realizadas e juntadas aos autos, vínculo societário, de endereço ou de representação entre as empresas consideradas. As propostas foram elaboradas a partir de parâmetros compatíveis quanto ao objeto, quantitativo estimado de 205 lotes, área aproximada de 57.000,89 m<sup>2</sup> e etapas necessárias à execução da REURB-S, observados o art. 23 da Lei nº 14.133/2021 e os arts. 109 e 113 do Decreto Municipal nº 7.450/2023, precedida de consulta às fontes públicas na ordem de preferência do art. 23, § 1º, da mesma Lei.

**3.3** Somente integraram a composição do valor estimado referências que atenderam, cumulativamente, aos critérios de: (i) preço praticado (contratação homologada) ou proposta comercial válida obtida para este objeto; (ii) quantitativo compatível (variação máxima de 25% em relação aos 205 lotes); (iii) mesmo critério de julgamento (menor preço global); e (iv) atualidade (validade de 180 dias, art. 112 do Decreto Municipal nº 7.450/2023).

**3.4** No levantamento de fontes públicas (PNCP), foram identificados os editais abaixo, que não integraram a composição do valor por não atenderem aos critérios do item 3.3, sendo mantidos nos autos apenas como demonstração da diligência de pesquisa:

| Órgão        | Certame                                      | Lotes  | Motivo do descarte                                                                  |
|--------------|----------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Paracambi/RJ | Pregão Eletrônico (Proc. 019/2026 4604/2026) | ~250   | Sessão designada para 14/10/2026; certame ainda não homologado na data da pesquisa. |
| Beberibe/CE  | Concorrência 3108001/2026                    | 500    | Não homologado; quantitativo incompatível; técnica e preço                          |
| Portão/RS    | Pregão Eletrônico 61/2026 (SRP)              | ~1.500 | Não homologado; quantitativo incompatível                                           |

#### **4. SÉRIE DE PREÇOS COLETADOS/MEMÓRIA DE CÁLCULO**

**Contratação de pessoa jurídica especializada em prestação de serviços técnicos com finalidade de implementar a Regularização Fundiária Urbana – REURB, mediante a adoção de medidas urbanísticas, jurídicas, ambientais e sociais nos termos da Lei Federal 13.465, de 2017.**

| ITEM                           | QUANT. DE LOTES | VALOR TOTAL           |
|--------------------------------|-----------------|-----------------------|
| PRIMME TOPOGRAFIA              | 205             | R\$ 601.998,89        |
| ESTOP ENGENHARIA E CONSULTORIA | 205             | R\$ 615.000,00        |
| DTOP                           | 205             | R\$ 612.000,00        |
| <b>VALOR MÉDIO TOTAL</b>       |                 | <b>R\$ 609.666,30</b> |

| <b>MEMÓRIA DE CÁLCULO</b> |                                                                                                                                                                                                                                                  |     |       |                |                |                |                  |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| ITEM                      | DESCRIÇÃO                                                                                                                                                                                                                                        | QTD | TIPO  | PRIMME         | ESTOP          | DTOP           | VALOR MÉDIOESTOP |
| <b>Etapa I</b>            | <b>PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS</b><br>Instauração da REURB<br>Pesquisas: Fundiária, Leis, Normas e Regulamentos<br>Notificação de titulares de domínio, confinantes e Terceiros                                                                | 1   | Serv. | R\$ 30.099,94  | R\$ 30.750,00  | R\$ 30.600,00  | R\$ 30.483,31    |
| <b>Etapa II</b>           | <b>MOBILIZAÇÃO SOCIAL</b><br>Mobilização Social Plantões sociojurídicos                                                                                                                                                                          | 1   | Serv. | R\$ 60.199,89  | R\$ 61.500,00  | R\$ 61.200,00  | R\$ 60.966,63    |
| <b>Etapa III</b>          | <b>LEVANTAMENTO DE DADOS</b><br>Levantamento topográfico planialtimétrico cadastral georreferenciado<br>Levantamento do cadastro físico e selagem socioeconômico<br>Levantamento urbanístico ambiental                                           | 1   | Serv. | R\$ 240.799,56 | R\$ 246.000,00 | R\$ 244.800,00 | R\$ 243.866,52   |
| <b>Etapa IV</b>           | <b>PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA</b><br>Estudo Preliminar das desconformidades<br>Estudo Técnico ambiental<br>Estudo Técnico de risco<br>Projeto Urbanístico<br>Projeto Fundiário<br>Memorial descritivo<br>Termo de compromisso            | 1   | Serv. | R\$ 180.599,67 | R\$ 184.500,00 | R\$ 183.600,00 | R\$ 182.899,89   |
| <b>Etapa V</b>            | <b>EMIÇÃO DA CRF</b><br>Base de dados cadastrais, revisões individuais das concessões<br>Saneamento de Processo Administrativo<br>Finalização do processo Administrativo - Pronunciamento autoridade<br>Elaboração, formalização e aprovação CRF | 1   | Serv. | R\$ 60.199,89  | R\$ 61.500,00  | R\$ 61.200,00  | R\$ 60.966,63    |

|                  |                                                                                                         |   |       |                       |                       |                       |                       |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Etapa VI</b>  | <b>REGISTRO DA CRF, MATRICULA DA AREA E TITULAÇÃO</b><br>Registro da CRF, matrícula da área e Titulação | 1 | Serv. | R\$ 24.079,96         | R\$ 24.600,00         | R\$ 24.480,00         | R\$ 24.386,65         |
| <b>Etapa VII</b> | <b>EVENTO DE ENTREGA</b><br>Evento de entrega da titulação dos beneficiários                            | 1 | Serv. | R\$ 6.019,99          | R\$ 6.150,00          | R\$ 6.120,00          | R\$ 6.096,66          |
| <b>TOTAL</b>     |                                                                                                         |   |       | <b>R\$ 601.998,89</b> | <b>R\$ 615.000,00</b> | <b>R\$ 612.000,00</b> | <b>R\$ 609.666,30</b> |

## 5. ESTIMATIVA DA DESPESA

Considerando a pesquisa de preços realizada e os recursos federais vinculados ao Programa Novo PAC, a estimativa da despesa consolida-se da seguinte forma:

### 5.1 Valor Estimado da Contratação

5.1.1 A partir das 3 (três) propostas comerciais consideradas válidas e comparáveis, nos valores de R\$ 601.998,89, R\$ 615.000,00 e R\$ 612.000,00, adotou-se como metodologia a média aritmética, resultando no valor estimado de R\$ 609.666,30 (seiscentos e nove mil, seiscentos e sessenta e seis reais e trinta centavos).

### 5.2 Compatibilidade com os Recursos Disponíveis

5.2.1 O valor estimado da contratação encontra-se dentro do limite dos recursos destinados ao objeto no âmbito do Convênio nº 967615/2024 – Novo PAC Cidades Sustentáveis e Resilientes – Regularização Fundiária, no montante de R\$ 619.980,00 (seiscentos e dezenove mil, novecentos e oitenta reais), verificando-se diferença de R\$ 10.313,70 entre o valor estimado e os recursos disponíveis.

5.2.2 O montante de R\$ 619.980,00 corresponde ao limite dos recursos disponíveis para o objeto, não se confundindo com o valor estimado da contratação obtido por meio da pesquisa de preços.

## 6. MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VALOR ESTIMADO E DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE

6.1 A memória de cálculo do valor estimado encontra-se demonstrada no item 4 deste documento, tendo como suporte as 3 (três) propostas comerciais consideradas válidas e comparáveis, que integram o processo de contratação.

**6.2** O valor estimado foi obtido mediante média aritmética dos valores globais das propostas consideradas, conforme metodologia indicada neste documento.

## **7. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DOS FORNECEDORES**

**7.1** Os fornecedores foram identificados a partir de pesquisa de mercado realizada pela Administração, considerando empresas com atuação comprovável na prestação de serviços de regularização fundiária urbana e capacidade técnica aparente para cotação do objeto, não havendo direcionamento ou preferência por fornecedor específico.

**7.2** Para assegurar maior comparabilidade entre os preços obtidos, foram considerados parâmetros comuns de contratação, especialmente o núcleo urbano objeto da regularização, o quantitativo estimado de 205 (duzentos e cinco) lotes, a área aproximada de 57.000,89 m<sup>2</sup> e as etapas e serviços necessários à execução da solução.

**7.3** As propostas apresentadas por Primme Topografia, DTOP Topografia e Projetos Ltda. e ESTOP Engenharia e Consultoria Ltda. foram analisadas quanto ao escopo e às condições essenciais da contratação, considerando como parâmetros comuns a execução da REURB-S, o quantitativo estimado de 205 lotes, a área aproximada de 57.000,89 m<sup>2</sup> e as etapas e serviços necessários à execução da solução, mostrando-se válidas e comparáveis para fins de formação do valor estimado mediante média aritmética.

Tubarão, 05 de outubro de 2026.

Documento assinado digitalmente  
 **MURILO TOME GASPAR**  
Data: 13/10/2026 11:11:04-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

---

**MURILO TOMÉ GASPAR**  
Secretário de Planejamento e Urbanismo  
Secretaria de Planejamento e Urbanismo  
Município de Tubarão/SC

## ANEXO DA PESQUISA DE PREÇOS ( ART. 23, §1º, III)

- Link: <https://pncp.gov.br/app/editais/07528292000189/2026/87>
- Data e horário: 29 de setembro de 2026.

Portal Nacional de Contratações Públicas

---

Edital nº 3108001-2026/2026


Última atualização 23/09/2026

**Órgão/Entidade:** 07528.292/0001-89 - MUNICIPIO DE BEBERIBE    **Unidade compradora:** 020 - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Cidadania e Direitos

**Localidade da Unidade:** Beberibe/CE

**Órgão/Entidade sub-rogado:** não informado    **Unidade compradora sub-rogada:** não informada    **Localidade da Unidade sub-rogada:** não informada

**Modalidade da contratação:** Concorrência - Eletrônica    **Amparo legal:** Lei 14.133/2021, Art. 28, II    **Tipo:** Edital    **Modo de disputa:** Fechado    **Registro de preço:** Não

**Fonte orçamentária:** Não informada

**Data de divulgação no PNCP:** 09/09/2026    **Situação:** Divulgada no PNCP    **Data de início de recebimento de propostas:** 09/09/2026 17:00 (horário de Brasília)

**Data fim de recebimento de propostas:** 30/10/2026 09:30 (horário de Brasília)

**Id contratação PNCP:** 07528292000189-1-000087/2026    **Fonte:** Lícita + Brasil

**Objeto:**

Contratação de empresa especializada para prestação de serviços de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - Reurb-S, com equipe multidisciplinar a ser executada em diversos assentamentos precários no Município de Beberibe/CE

**VALOR TOTAL ESTIMADO DA COMPRA**  
 R\$ 1.088.335,00

**VALOR TOTAL HOMOLOGADO DA COMPRA**  
 R\$ 0,00

| Itens  | Arquivos                                                                                                                                                                                                                                     | Atas de Registro de Preço | Contratos/Empenhos      | Histórico            |          |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------|----------|
| Número | Descrição                                                                                                                                                                                                                                    | Quantidade                | Valor unitário estimado | Valor total estimado | Detalhar |
| 1      | CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL - REURB-S, COM EQUIPE MULTIDISCIPLINAR A SER EXECUTADA EM DIVERSOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS NO MUNICÍPIO DE BEBERIBE/CE | 1                         | R\$ 1.088.335,00        | R\$ 1.088.335,00     |          |

Exibir:  1-1 de 1 itens

Página:  < >

- [← Voltar](#)
- Link: <https://pncp.gov.br/app/editais/87344016000108/2026/628>
  - Data e horário: 29 de setembro de 2026.

## Edital nº 61/2026

Última atualização 18/09/2026



Acessar Contratação

Processo Eletrônico na origem não informado

Órgão/Entidade: 87.344.016/0001-08 - MUNICIPIO DE PORTAO Unidade compradora: 239 - Departamento de Compras Localidade da Unidade: Portão/RS

Órgão/Entidade sub-rogado: não informado Unidade compradora sub-rogada: não informada Localidade da Unidade sub-rogada: não informada

Modalidade da contratação: Pregão - Eletrônico Amparo legal: Lei 14133/2021 Art. 28, I Tipo: Edital Modo de disputa: Aberto Registro de preço: Sim

Fonte orçamentária: Não informada

Data de divulgação no PNCP: 18/09/2026 Situação: Divulgada no PNCP Data de início de recebimento de propostas: 21/09/2026 08:00 (horário de Brasília)

Data fim de recebimento de propostas: 03/11/2026 08:59 (horário de Brasília)

Id contratação PNCP: 87344016000108-1-000628/2026 Fonte: ECustomize Consultoria em Software S.A

Objeto:

[Portal de Compras Públicas] - CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA EXECUÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB), VISANDO A REGULARIZAÇÃO DE APROXIMADAMENTE 15 NÚCLEOS

VALOR TOTAL ESTIMADO  
DA COMPRA  
R\$ 1.046.175,00

VALOR TOTAL  
HOMOLOGADO DA  
COMPRA  
R\$ 0,00

Itens Arquivos Atas de Registro de Preço Contratos/Empenhos Histórico

| Nome                                         | Data/Hora de Inclusão | Tipo   | Baixar |
|----------------------------------------------|-----------------------|--------|--------|
| PREG_O_ELETR_NICO_61-2026_-_REURB_-_ETP.pdf  | 18/09/2026 - 13:37:19 | Edital |        |
| PREG_O_ELETR_NICO_61-2026_-_REURB_com_TR.pdf | 18/09/2026 - 13:37:21 | Edital |        |

Exibir: 5 1-2 de 2 Itens

Página: 1

Voltar

- Link: <https://pncp.gov.br/app/editais/29138294000102/2026/811>
- Data e horário: 29 de setembro de 2026.

## Edital nº 19/2026

Última atualização 28/09/2026



Acessar Contratação

Processo Eletrônico na origem não informado

Órgão/Entidade: 29138.294/0001-02 - MUNICIPIO DE PARACAMBI Unidade compradora: 1 - PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACAMBI Localidade da Unidade: Paracambi/RJ

Órgão/Entidade sub-rogado: não informado Unidade compradora sub-rogada: não informada Localidade da Unidade sub-rogada: não informada

Modalidade da contratação: Pregão - Eletrônico Amparo legal: Lei 14133/2021, Art. 28, I Tipo: Edital Modo de disputa: Aberto-Fechado Registro de preço: Não

Fonte orçamentária: Não informada

Data de divulgação no PNCP: 28/09/2026 Situação: Divulgada no PNCP Data de início de recebimento de propostas: 29/09/2026 09:00 (horário de Brasília)

Data fim de recebimento de propostas: 14/10/2026 09:00 (horário de Brasília)

Id contratação PNCP: 29138294000102-1-000811/2026 Fonte: BLL Compras

Objeto:

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA EM SERVIÇOS TÉCNICOS PROFISSIONAIS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA REURB, CONFORME ESPECIFICADO NO TERMO DE REFERÊNCIA.

VALOR TOTAL ESTIMADO  
DA COMPRA

R\$ 606.000,00

VALOR TOTAL  
HOMOLOGADO DA  
COMPRA

R\$ 0,00

Itens Arquivos Atas de Registro de Preço Contratos/Empeños Histórico

| Nome                                                | Data/Hora de Inclusão | Tipo   | Baixar |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|--------|--------|
| EDITAL_019.2026_-_PROC_4604.26_-_LEGALIZAO_FUNDIRIA | 28/09/2026 - 16:27:14 | Edital |        |

Exibir: 5 1-1 de 1 itens

Página: 1

Voltar