



**BALNEÁRIO
PIÇARRAS**
GOVERNO MUNICIPAL

**SECRETARIA
DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR SERVIÇOS TÉCNICOS PARA REURB

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O objeto da presente licitação é a contratação de serviços técnicos para execução do procedimento de Regularização Fundiária Urbana, por meio de REURB-S, no núcleo urbano delimitado na Rua Souza, bairro Nossa Senhora da Paz, no Município de Balneário Piçarras.

A presente contratação justifica-se pela necessidade de assegurar a implementação plena e técnica do processo de regularização fundiária no núcleo indicado, em estrita observância à Lei nº 13.465/2017 e ao regulamento aplicável, assim como aos parâmetros internos estabelecidos pelos decretos municipais relevantes, notadamente o Decreto Municipal nº 867/2024 e o Decreto Municipal nº 918/2024, que definiram o Programa Municipal e os núcleos de interesse social.

A execução da REURB-S exige atuação multidisciplinar e continuada para produzir diagnósticos socioassistenciais, levantamentos planialtimétricos georreferenciados compatíveis com a matrícula-mãe, estudos urbanísticos e ambientais, elaboração de dossiês técnicos e peças jurídicas, interlocução com Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos, e preparo das peças necessárias à expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), atividades que excedem a capacidade operacional imediata da equipe municipal.

Do ponto de vista social e administrativo, a contratação especializada é imprescindível para garantir celeridade, qualidade técnica e segurança jurídica, evitando retrabalhos, indeferimentos cartoriais e exposição indevida das famílias em situação de informalidade. Especificamente para o núcleo Rua Souza, é necessária a realização de: levantamento topográfico e georreferenciamento lote a lote; verificação da dominialidade e confrontações; diagnóstico socioterritorial para classificação como REURB-S; identificação de condicionantes ambientais e de risco; elaboração de planta do perímetro, memoriais descritivos e quadros de áreas compatíveis com a matrícula-mãe; instrução completa dos processos administrativos (dossiês), com





**BALNEÁRIO
PIÇARRAS**
GOVERNO MUNICIPAL

**SECRETARIA
DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**

minutas de atos e pareceres; apoio à mobilização e comunicação social; e capacitação técnica da equipe municipal para garantir autonomia progressiva na continuidade dos procedimentos.

Por se tratar de demanda temporária e com entregáveis mensuráveis, o serviço será contratado em regime de horas técnicas e horas-aula, com plano de trabalho, metas e relatórios mensais aprovados pela fiscalização municipal, de modo a preservar os princípios do planejamento, economicidade e eficiência previstos na Lei nº 14.133/2021 e a observância da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais. A contratação prevista não incluirá execução de obras, pagamento de emolumentos cartoriais ou representação judicial, cabendo à contratada o suporte técnico-operacional necessário para que o Município alcance a finalização dos processos de REURB e a emissão das CRF quando cabíveis, garantindo a segurança jurídica e a efetivação do direito à moradia das famílias do núcleo.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida está prevista no Plano de Contratações Anual do Município de Balneário Piçarras – Exercício 2026, estando, portanto, alinhada ao planejamento estratégico da Administração Municipal e às ações previstas pela Secretaria Municipal de Assistência Social, dentro do eixo de Habitação e REURB.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação possui natureza de serviço técnico especializado de caráter predominantemente intelectual, pois envolve atividades integradas de planejamento, diagnóstico, instrução processual, análise urbanística, apoio jurídico-registral, mobilização social e orientação dos servidores, todas relacionadas à implementação e ao acompanhamento de procedimentos de Regularização Fundiária Urbana no Município de Balneário Piçarras. Trata-se de demanda que exige atuação multidisciplinar e continuada, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017 e o Decreto Federal nº 9.310/2018, que estruturam a REURB como instrumento de



incorporação de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial e de expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF). No âmbito municipal, o Decreto nº 867/2024 instituiu o programa “Sua Casa, Seu Direito”, enquanto o Decreto nº 918/2024 delimitou os núcleos urbanos de interesse social passíveis de instauração de REURB de ofício, evidenciando a necessidade de contratação com capacidade técnica efetiva para dar suporte à execução desses procedimentos.

A exigência de experiência prévia compatível com o objeto justifica-se porque a REURB não se resume a uma atividade pontual, mas envolve uma sequência de atos complexos e interdependentes, que exigem domínio prático de procedimentos semelhantes já executados com êxito. A apresentação de, no mínimo, 01 atestado de capacidade técnica de no mínimo 10 lotes, leva em consideração o levantamento da Rua Souza que indica cerca de 27 lotes a serem regularizados e tem por finalidade demonstrar que o interessado possui experiência consolidada e não episódica em serviços de apoio técnico-operacional, assessoria ou capacitação em REURB ou atividades correlatas, reduzindo o risco de contratação de empresas sem histórico suficiente para condução segura dos trabalhos.

A necessidade de equipe técnica multidisciplinar também se mostra indispensável, pois a execução da REURB demanda conhecimentos específicos e complementares, que não se esgotam em uma única área profissional. O profissional do Direito é necessário para a análise da dominialidade, da situação registral, das minutas, dos atos administrativos e da compatibilização com a legislação urbanística e fundiária. O profissional da Engenharia é essencial para a análise e validação de plantas, memoriais descritivos, quadros de áreas, levantamentos georreferenciados e demais elementos técnicos indispensáveis à instrução do processo. Já o profissional da Administração é relevante para a organização dos fluxos, controle de prazos, padronização dos procedimentos e acompanhamento de indicadores, garantindo maior eficiência e rastreabilidade da execução contratual. A exigência de indicação nominal desses profissionais, acompanhada da demonstração de formação, experiência e disponibilidade, visa assegurar que a contratada possua





**BALNEÁRIO
PIÇARRAS**
GOVERNO MUNICIPAL

**SECRETARIA
DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**

equipe efetivamente apta a entregar o objeto com a qualidade esperada, reduzindo retrabalhos e falhas técnicas durante a tramitação dos processos.

A comprovação de formação por meio de diploma ou certificado de conclusão de curso, associada ao registro profissional quando houver, é necessária para demonstrar a habilitação mínima dos profissionais indicados, ao passo que a apresentação de atestado de capacidade técnica, atestado de responsabilidade técnica, ART, RRT ou documento equivalente tem por objetivo comprovar experiência prática anterior em atividade compatível com a função a ser exercida. Essa exigência é proporcional ao objeto, uma vez que a contratação envolve serviços que impactam diretamente a segurança jurídica dos futuros títulos, a compatibilização com o Cartório de Registro de Imóveis e a confiabilidade dos produtos técnicos a serem entregues pelo Município. E a comprovação da disponibilidade dos profissionais por meio de vínculo societário, contrato de trabalho ou contrato de prestação de serviços também se justifica, porque permite à Administração verificar, desde a fase de habilitação, que a equipe indicada estará efetivamente à disposição para a execução do contrato.

A apresentação de metodologia de trabalho é igualmente necessária, pois a REURB depende de planejamento prévio, definição de critérios de priorização, instrução processual ordenada, mobilização social, capacitação de servidores e suporte técnico até a expedição da CRF. A metodologia permite à Administração avaliar a compreensão do objeto, a compatibilidade da proposta com as etapas previstas e a capacidade da licitante de executar o serviço de forma organizada, mensurável e aderente às necessidades do Município. Além disso, esse requisito favorece a fiscalização contratual, pois possibilita o acompanhamento das atividades e a aferição dos resultados esperados ao longo da execução.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Em conformidade com o plano de trabalho previsto e com a lógica processual da Regularização Fundiária Urbana, estima-se a contratação pelo regime de horas técnicas, no total de 156 (cento e cinquenta e seis) horas técnicas, distribuídas ao





**BALNEÁRIO
PIÇARRAS**
GOVERNO MUNICIPAL

**SECRETARIA
DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**

longo de 6 (seis) meses, com média de 26 (vinte e seis) horas técnicas mensais. A estimativa considera a sequência das etapas necessárias à implementação da REURB no Núcleo Rua Souza, envolvendo diagnóstico técnico, instrução processual, validação documental, apoio à mobilização social, interlocução institucional, capacitação de servidores e acompanhamento até a conclusão dos procedimentos administrativos.

A definição da quantidade estimada foi elaborada com base na complexidade do objeto e na necessidade de que a contratada disponha de equipe multidisciplinar apta a atender, de forma integrada, as demandas de assistência social, engenharia, direito e administração, assegurando continuidade, qualidade técnica e aderência aos prazos e metas estabelecidos pela Administração.

Neste sentido, segue memória de cálculo:

PROCESSO Nº	OBJETO	VALOR R\$
XXXXXXXXXX	Contratação de serviços técnicos especializados para os procedimentos de Regularização Fundiária Urbana (REURB) no Núcleo Urbano "Rua Souza", localizado no Município de Balneário Piçarras/SC, com atuação multidisciplinar (assistência social, engenharia, direito e administração), visando planejar, instruir e acompanhar os processos administrativos de regularização fundiária, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017 e demais normativas aplicáveis.	R\$ 31.200,00
TOTAL:		R\$ 31.200,00

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

A análise das alternativas disponíveis no mercado para atendimento da necessidade administrativa relacionada à execução da Regularização Fundiária Urbana (REURB) no núcleo Rua Souza demonstra que a solução mais adequada, sob os aspectos técnico, operacional e jurídico, é a contratação de serviços técnicos

Av. Vereador João Figueiredo, nº 1194 - Centro, Balneário Piçarras - SC, CEP 88380-000
Tel (47) 3345 - 3464





**BALNEÁRIO
PIÇARRAS**
GOVERNO MUNICIPAL

**SECRETARIA
DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**

especializados, com atuação multidisciplinar, por meio de procedimento licitatório. Tal solução permite reunir, em um único contrato, as competências necessárias para o adequado desenvolvimento das etapas da REURB, incluindo diagnóstico técnico, instrução processual, análise urbanística, suporte jurídico-registral, interlocução com o Cartório de Registro de Imóveis e capacitação da equipe municipal, garantindo maior eficiência, padronização e controle dos resultados.

Como alternativas tecnicamente viáveis, identificam-se, inicialmente, a contratação de empresas privadas de engenharia e consultoria por regime de hora técnica, modelo que amplia a competitividade e possibilita a seleção da proposta mais vantajosa. Essa alternativa, no entanto, exige adequada estruturação contratual, especialmente quanto à definição clara de entregáveis, indicadores de desempenho, vedação de conflitos de interesse e garantia de transferência de conhecimento à equipe municipal, de modo a evitar dependência futura da Administração.

Outra alternativa considerada é a contratação de profissionais autônomos ou consultores independentes para execução de atividades pontuais, como elaboração de laudos, pareceres técnicos ou peças específicas. Embora essa opção possa ser útil em demandas isoladas, mostra-se insuficiente para a condução integral da REURB, que exige atuação contínua, integrada e multidisciplinar, além de acompanhamento sistemático dos processos administrativos até a expedição da Certidão de Regularização Fundiária – CRF.

No âmbito de programas já existentes, destaca-se o Programa Lar Legal, que constitui instrumento relevante para regularização fundiária, especialmente em situações já judicializadas. Entretanto, trata-se de procedimento de natureza judicial, cuja condução não se dá diretamente pelo Município, mas sim por meio de empresa contratada pelos próprios interessados, com acompanhamento do Poder Judiciário. Nesse modelo, a responsabilidade pela instrução técnica e pela condução do processo é terceirizada aos particulares, o que limita a atuação direta do Poder Público Municipal e não atende plenamente à necessidade de implementação de





**BALNEÁRIO
PIÇARRAS**
GOVERNO MUNICIPAL

**SECRETARIA
DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**

políticas públicas estruturadas de REURB de ofício e REURB-S, voltadas à garantia de direitos sociais e à integração dos núcleos informais ao ordenamento territorial.

Adicionalmente, considera-se como alternativa o desenvolvimento de capacidade técnica interna, mediante ampliação ou qualificação do quadro de servidores municipais. Embora desejável sob a perspectiva estratégica de médio e longo prazo, essa medida não se mostra suficiente para atender à demanda imediata, diante da complexidade técnica envolvida, da necessidade de resultados em prazo determinado e da ausência atual de estrutura técnico-operacional compatível com a integralidade das atividades exigidas pela REURB.

Diante desse cenário, a contratação de serviços técnicos especializados, por meio de Concorrência Eletrônica, com critério de julgamento por menor preço, apresenta-se como a solução mais adequada e eficiente para atendimento da necessidade identificada. Essa alternativa permite assegurar a obtenção de produtos técnicos qualificados, a condução adequada dos processos administrativos, a interlocução com os órgãos competentes e a capacitação progressiva da equipe municipal, garantindo maior autonomia futura da Administração.

A solução proposta deverá contemplar cláusulas contratuais que assegurem a definição clara dos produtos e entregáveis, a observância da Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018), a adoção de indicadores mensuráveis de desempenho, mecanismos efetivos de fiscalização e controle, bem como a garantia de transferência de conhecimento à equipe municipal. As demais alternativas analisadas permanecem disponíveis como complementares ou aplicáveis a etapas específicas ou futuras, não se mostrando, contudo, suficientes para suprir, de forma isolada, a necessidade imediata apresentada pelo Município no âmbito da REURB do núcleo Rua Souza.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação destinada à execução dos serviços técnicos especializados para a REURB no Núcleo Rua Souza foi calculada com base





**BALNEÁRIO
PIÇARRAS**
GOVERNO MUNICIPAL

**SECRETARIA
DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**

na previsão de 156 horas técnicas distribuídas ao longo de 6 meses, adotando-se o menor valor unitário apurado nas cotações recebidas, no importe de R\$ 200,00 (duzentos reais) por hora técnica, resultando em um valor global estimado de R\$ 31.200,00 (trinta e um mil e duzentos reais).

A razoabilidade do valor unitário e do valor global estimado foi verificada por meio de pesquisa de mercado realizada junto a potenciais fornecedores do ramo, tomando-se como referência orçamentos apresentados por empresas especializadas em REURB e atividades correlatas. Optou-se por realizar a pesquisa exclusivamente com pessoas jurídicas, e não com profissionais autônomos, porque o objeto licitado possui elevada complexidade técnica e demanda estrutura operacional mais ampla, com equipe multidisciplinar capaz de prestar assessoria simultânea em levantamento técnico, análise jurídica, apoio social, interlocução cartorial e acompanhamento processual até a conclusão da regularização. Nesse contexto, entendeu-se que empresas especializadas reúnem melhores condições de atender à integralidade do escopo e de garantir continuidade na execução dos serviços, além de oferecer maior segurança quanto à substituição de profissionais, padronização metodológica e capacidade de suporte ao Município durante toda a vigência contratual.

A composição desse montante decorre da média mensal de 26 horas técnicas, multiplicada pelos seis meses previstos, e contempla os custos necessários à execução dos serviços previstos no Termo de Referência, tais como deslocamentos locais, elaboração de relatórios, produção de documentos e peças técnicas, preparo de materiais para capacitação, além dos encargos decorrentes da própria prestação dos serviços, ressalvando-se que o pagamento será condicionado à medição mensal e ao respectivo ateste da fiscalização, não havendo remuneração por horas não executadas.

Desse modo, o valor estimado foi definido com base no menor preço unitário identificado entre os orçamentos obtidos, preservando os princípios da economicidade, da eficiência e da seleção da proposta mais vantajosa, nos termos





**BALNEÁRIO
PIÇARRAS**
GOVERNO MUNICIPAL

**SECRETARIA
DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**

da Lei nº 14.133/2021, demonstrando compatibilidade com os valores praticados pelo mercado local e regional para serviços dessa natureza.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação de serviço técnico especializado para prestação de suporte técnico-operacional integral à implementação e conclusão da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) no Núcleo Rua Souza, localizado no Bairro Nossa Senhora da Paz, estruturada sob regime de horas técnicas, com atuação orientada por resultados, entregáveis mensuráveis e transferência de conhecimento à equipe municipal

A modelagem da solução decorre da experiência prática já acumulada pelo setor de Habitação e REURB do Município, que evidencia que os principais entraves à efetivação da regularização fundiária não estão apenas na instauração dos processos, mas sobretudo na sua adequada instrução técnica, compatibilização entre os elementos urbanísticos, jurídicos e registrais e na interlocução qualificada com os cartórios de registro de imóveis e demais órgãos intervenientes, fatores que exigem conhecimento técnico especializado e atuação multidisciplinar contínua

Nesse contexto, a contratada deverá atuar de forma integrada ao setor municipal, realizando o planejamento e priorização das ações com base no grau de consolidação do núcleo e nas diretrizes da Lei Federal nº 13.465/2017, promovendo diagnóstico jurídico-urbanístico e ambiental, validando e compatibilizando levantamentos topográficos e georreferenciados já existentes ou a serem complementados, bem como elaborando e ajustando plantas, memoriais descritivos e quadros de áreas em conformidade com as exigências registrais e com a matrícula de origem da gleba

A solução também contempla a estruturação completa dos processos administrativos de REURB, com elaboração de peças técnicas e jurídicas, organização documental, padronização de fluxos internos e apoio direto à tomada de decisão administrativa, reduzindo riscos de retrabalho, indeferimentos e





**BALNEÁRIO
PIÇARRAS**
GOVERNO MUNICIPAL

**SECRETARIA
DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**

judicialização, além de promover a articulação técnica com o Cartório de Registro de Imóveis, Ministério Público, Defensoria Pública e demais órgãos envolvidos, o que é essencial para a validação final dos atos e expedição da Certidão de Regularização Fundiária

Considerando o caráter social da REURB-S, a solução incorpora ainda a dimensão de mobilização e comunicação social, com apoio à realização de reuniões com a comunidade local, orientação às famílias beneficiárias e disseminação de informações claras e acessíveis sobre o processo, garantindo transparência, engajamento social e maior efetividade na coleta de dados e documentos necessários à regularização

Outro eixo estruturante da solução é o apoio direto à equipe técnica do Município, de modo que, ao longo da execução contratual, haja efetiva transferência de conhecimento e desenvolvimento de capacidade institucional interna, permitindo que a Administração Pública adquira maior autonomia para condução de futuros processos de regularização fundiária, reduzindo a dependência de contratações externas no médio e longo prazo

Todos os produtos técnicos, relatórios, bases de dados e documentos elaborados no âmbito da contratação deverão ser entregues em formato editável e compatível com os sistemas utilizados pelo Município, passando a integrar seu acervo institucional, com garantia de confidencialidade e observância integral à Lei Geral de Proteção de Dados, não estando incluídos no escopo contratual serviços como execução de obras, pagamento de taxas ou emolumentos cartoriais ou atuação em processos judiciais

A execução da solução está prevista para o período inicial de seis meses, com estimativa de 156 horas técnicas, podendo ser ajustada conforme a dinâmica do processo e mediante justificativa técnica, sendo o pagamento condicionado à comprovação das horas efetivamente trabalhadas e à entrega dos produtos pactuados, com fiscalização contínua pela Secretaria Municipal de Assistência Social





**BALNEÁRIO
PIÇARRAS**
GOVERNO MUNICIPAL

**SECRETARIA
DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**

Dessa forma, a solução proposta se mostra adequada, necessária e proporcional à realidade do Município, pois alia especialização técnica, controle administrativo, eficiência na utilização de recursos públicos e foco em resultados concretos, especialmente a titulação dos ocupantes, garantindo segurança jurídica às famílias beneficiárias e efetividade à política pública de regularização fundiária urbana no âmbito local.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Nos termos do art. 47 da Lei nº 14.133/2021, as contratações públicas devem observar o princípio do parcelamento sempre que a divisão do objeto for técnica e economicamente vantajosa, considerando-se a ampliação da competitividade, a viabilidade técnica das etapas e o custo administrativo decorrente da gestão de múltiplos contratos

No caso da presente contratação, destinada à prestação de suporte técnico especializado para execução da Regularização Fundiária Urbana no núcleo Rua Souza, a divisão do objeto em diferentes contratações não se mostra adequada do ponto de vista técnico e administrativo, uma vez que as atividades previstas apresentam elevada interdependência e exigem coordenação contínua entre diagnóstico jurídico, análise urbanística, validação de levantamentos topográficos, interlocução cartorial, organização de dossiês técnicos e capacitação da equipe municipal

O eventual parcelamento em contratos distintos, como por exemplo a separação entre levantamento técnico, assessoria jurídica registral, apoio social e capacitação, poderia gerar descontinuidade metodológica, duplicidade de análises, dificuldades de integração de dados e maior risco de inconsistências nos produtos técnicos entregues, especialmente considerando que os documentos produzidos em





**BALNEÁRIO
PIÇARRAS**
GOVERNO MUNICIPAL

**SECRETARIA
DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**

cada etapa precisam manter compatibilidade entre si para fins de registro imobiliário e emissão da Certidão de Regularização Fundiária

Além disso, a fragmentação do objeto implicaria aumento de custos administrativos para a gestão e fiscalização de múltiplos contratos simultâneos, ampliando o tempo necessário para coordenação das atividades e elevando o risco de atrasos na conclusão do processo de regularização, o que contraria os princípios da eficiência e da economicidade previstos na legislação aplicável

Dessa forma, conclui-se que a contratação em objeto único e integrado é a alternativa mais adequada para assegurar coerência técnica, padronização metodológica, melhor controle da execução contratual e maior eficiência na condução das etapas necessárias à implementação da REURB no núcleo Rua Souza, garantindo a adequada entrega dos produtos técnicos e a efetiva transferência de conhecimento à equipe municipal responsável pelo acompanhamento do processo

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente contratação pretende-se estruturar e viabilizar a execução do processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social no núcleo Rua Souza, no Bairro Nossa Senhora da Paz, garantindo suporte técnico especializado para a condução das etapas administrativas, urbanísticas, jurídicas e sociais necessárias à implementação da REURB em conformidade com a Lei nº 13.465/2017 e demais normas aplicáveis

Pretende-se também fortalecer a capacidade institucional do Município por meio da capacitação e transferência de conhecimento à equipe técnica municipal, permitindo maior autonomia na condução de processos de regularização fundiária futuros e na consolidação de rotinas administrativas relacionadas à política pública de habitação e ordenamento territorial

Adicionalmente, espera-se promover inclusão social e segurança jurídica às famílias residentes no núcleo objeto da intervenção, contribuindo para a efetivação





**BALNEÁRIO
PIÇARRAS**
GOVERNO MUNICIPAL

**SECRETARIA
DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**

do direito à moradia, para a valorização dos imóveis regularizados e para a melhoria das condições urbanísticas e sociais da comunidade

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para a contratação pretendida serão necessárias algumas providências prévias no âmbito da Administração, especialmente relacionadas à organização do processo administrativo e a suplementação de dotação orçamentária. A Secretaria Municipal de Assistência Social indicará servidores para atuarem como gestor e fiscal do contrato, sendo, respectivamente a Secretária da Pasta, Maria Juraci Alexandrino, a Assessora Jurídica, Sabrina Camille Carmen Fabbro.

Ademais, para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam:

- a) elaboração e consolidação do Estudo Técnico Preliminar e do Termo de Referência contendo a descrição do objeto, justificativas técnicas e critérios de execução dos serviços;
- b) realização da estimativa de preços e registro da pesquisa de mercado que fundamenta o valor estimado da contratação;
- c) verificação e certificação da disponibilidade orçamentária para atendimento da despesa prevista;
- d) instrução do processo administrativo com todos os documentos técnicos necessários à formalização da licitação;
- e) encaminhamento do processo para análise e manifestação do setor jurídico do Município;
- f) análise do parecer jurídico e realização de eventuais adequações apontadas;
- g) formalização do ato administrativo que autoriza a abertura de licitação, por meio de Concorrência Eletrônica, nos termos da Lei nº 14.133/2021;
- h) emissão da nota de empenho correspondente à despesa autorizada;





**BALNEÁRIO
PIÇARRAS**
GOVERNO MUNICIPAL

**SECRETARIA
DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**

i) assinatura e publicação do contrato ou instrumento equivalente;

O cumprimento dessas providências assegura que a contratação seja realizada em conformidade com a legislação vigente, garantindo transparência, segurança jurídica e adequada aplicação dos recursos públicos na execução das atividades de regularização fundiária previstas para o núcleo objeto da intervenção

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a aquisição/operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta. A solução foi estruturada de forma integrada, permitindo que a contratada forneça o apoio técnico necessário para a organização dos procedimentos administrativos, análise de documentos, validação de levantamentos técnicos e elaboração de peças e relatórios indispensáveis à condução do processo de regularização fundiária, sem depender da contratação simultânea de outros serviços especializados

Eventuais atividades complementares poderão ser executadas pela própria Administração Municipal, quando já disponíveis, ou contratadas oportunamente caso haja necessidade técnica superveniente, não configurando, entretanto, condição obrigatória ou prévia para a execução do objeto ora proposto. O serviço que se pretende, portanto, é autônomo e prescinde de contratações correlatas ou interdependentes.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Vislumbram-se impactos ambientais provenientes desta contratação, mencionados na tabela abaixo, juntamente com as medidas de tratamento a serem adotadas pela contratada:

Av. Vereador João Figueiredo, nº 1194 - Centro, Balneário Piçarras - SC, CEP 88380-000
Tel (47) 3345 - 3464



IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDA DE TRATAMENTO
Geração de documentos físicos e materiais de escritório	Priorizar o uso de documentos digitais, sistemas eletrônicos de gestão de processos e impressão apenas quando estritamente necessária, reduzindo o consumo de papel e insumos
Deslocamento de equipes técnicas para reuniões, visitas técnicas e levantamentos de campo	Planejamento prévio das agendas de trabalho para otimizar deslocamentos, priorização de reuniões virtuais quando possível e utilização de rotas logísticas eficientes para redução de emissões de gases poluentes.
Consumo de energia elétrica decorrente do uso de computadores, equipamentos de georreferenciamento e demais dispositivos eletrônicos.	Utilização de equipamentos com maior eficiência energética e adoção de práticas de uso racional de energia durante a execução das atividades técnicas.

A contratada deverá adotar práticas sustentáveis, em conformidade com as normas do Ministério do Trabalho e Previdência e as diretrizes de sustentabilidade da Prefeitura Municipal. Orientações complementares acerca da sustentabilidade da prestação almejada poderão ser repassadas pela fiscalização competente.

13. ANÁLISE DE RISCO

Essa análise permite a identificação, avaliação e gerenciamento dos riscos que possam comprometer o sucesso da contratação e da gestão contratual. Para cada risco identificado, define-se: a probabilidade de ocorrência dos eventos, os possíveis



danos potenciais, possíveis ações preventivas e contingências, bem como a identificação de responsáveis por ação.

Após a identificação e classificação, deve-se executar uma análise qualitativa e quantitativa dos riscos. A análise quantitativa dos riscos consiste na classificação conforme a relação entre a probabilidade e o impacto. Tal classificação resultará no nível do risco e direcionará as ações relacionadas aos riscos durante a fase de planejamento e gestão do contrato.

A tabela a seguir apresenta uma síntese dos riscos de planejamento e de gestão dos serviços identificados e classificados neste documento.

Risco	Probabilidade	Impacto
1 - Estimativa de preço em desacordo com os preços praticados no mercado.	Baixa	Alto
2 - Incapacidade da contratada em executar adequadamente os serviços	Baixa	Alto
3 - Falta de clareza ou detalhamento insuficiente do escopo dos serviços.	Média	Alto
4 – Atrasos na execução das atividades previstas no plano de trabalho.	Média	Alto
5 - Inconsistências técnicas nos documentos produzidos para instrução da REURB.	Baixa	Alto

Tendo em vista que o mapeamento de riscos descreverá e avaliar as ameaças que possam vir a comprometer o sucesso e o objetivo da contratação, bem como definir de que formas devem ser tratadas, ela permeará todo processo de Contratação.





**BALNEÁRIO
PIÇARRAS**
GOVERNO MUNICIPAL

**SECRETARIA
DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**

RISCOS DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO E DA EXECUÇÃO

Risco 1	Estimativa de preço em desacordo com os valores praticados no mercado.
Probabilidade	Baixa
Impacto	Alto
Dano	Disputa de preço deserta.
Ação Preventiva	Realizar adequada pesquisa de mercado, através da pesquisa de preço por pelo menos 3 (três) fornecedores de serviços similares aos almejados.
Ação de Contingência	Revisão da estimativa de preços e atualização da pesquisa de mercado antes da formalização da contratação, caso sejam identificadas divergências relevantes
Risco 2	Incapacidade da contratada em executar adequadamente os serviços.
Probabilidade	Baixa
Impacto	Alto
Dano	Atraso na execução do contrato e entrega das matrículas.
Ação Preventiva	Exigência de comprovação de capacidade técnica e experiência prévia em serviços relacionados à regularização fundiária, além da definição clara de entregáveis e prazos no Termo de Referência.
Ação de Contingência	Gestão/Fiscalização do contrato com aplicação de sanções previstas quando ocorrer alguma falha contratual e, em último caso, cancelar contrato e adjudicar novo fornecedor ou promover nova contratação.
Risco 3	Falta de clareza ou detalhamento insuficiente do escopo dos serviços.
Probabilidade	Média
Impacto	Alto
Dano	Possível interferência na qualidade do serviço entregue.





**BALNEÁRIO
PIÇARRAS**
GOVERNO MUNICIPAL

**SECRETARIA
DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**

Ação Preventiva	Elaboração detalhada do Termo de Referência com definição clara das atividades, dos produtos esperados e da forma de medição das horas técnicas
Ação de Contingência	Esclarecimento formal de dúvidas durante a execução contratual e eventual ajuste do plano de trabalho para assegurar a adequada execução das atividades previstas
Risco 4	Atrasos na execução das atividades previstas no plano de trabalho.
Probabilidade	Média
Impacto	Alto
Dano	Prorrogação do prazo de execução e atraso na implementação das etapas da regularização fundiária
Ação Preventiva	Encaminhar termo de referência durante a fase de cotação de preços para a maior quantidade de possíveis interessados em participar da licitação e compreender os serviços necessários.
Ação de Contingência	Reprogramação das atividades e adoção de medidas corretivas para garantir a continuidade dos trabalhos e o cumprimento do objeto contratual
Risco 4	Inconsistências técnicas nos documentos produzidos para instrução da REURB.
Probabilidade	Baixo
Impacto	Alto
Dano	Retrabalho técnico ou dificuldade de aceitação dos documentos pelos órgãos competentes e pelo cartório de registro de imóveis
Ação Preventiva	Equipe técnica qualificada, revisão técnica dos produtos entregues e observância das diretrizes da Lei nº 13.465/2017 e demais normas aplicáveis à regularização fundiária.
Ação de Contingência	Revisão e adequação dos documentos técnicos apresentados, com acompanhamento da fiscalização contratual até a conformidade dos produtos entregues



14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

Balneário Piçarras, 09 de março de 2026

MARIA JURACI ALEXANDRINO
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

