



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTÃO
Centro Administrativo Arthur Pedro Müller

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO

Município de Portão - Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

Necessidade da Administração: Contratação, por meio de licitação via pregão eletrônico, de empresa com conhecimento técnico e capacidade para execução de serviços técnicos de Regularização Fundiária Urbana (REURB), visando a regularização de aproximadamente 15 núcleos.

1.DESCRICÃO DA NECESSIDADE

O Município de Portão necessita promover a Regularização Fundiária Urbana (REURB) de aproximadamente 15 núcleos, que correspondem a cerca de 1.500 lotes, em conformidade com a Lei nº 13.465/2017 e o Decreto nº 9.310/2018.

A Administração Municipal não dispõe de equipe técnica multidisciplinar suficiente para conduzir todas as etapas do processo de regularização, tornando necessária a contratação de empresa especializada.

A licitação será dividida em 15 núcleos, de acordo com áreas mapeadas pelo Setor de Planejamento do município a serem regularizadas, com a possibilidade de inclusão de novas áreas ao longo do processo.

2.ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação está prevista entre as ações prioritárias de gestão territorial e habitacional do Município, garantindo segurança jurídica aos ocupantes de núcleos urbanos informais e promovendo o cumprimento da função social da propriedade.

3.DESCRICÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A empresa contratada deverá apresentar equipe multidisciplinar formada por arquitetos, urbanistas, engenheiros, advogados, profissionais de cartografia e georreferenciamento, devidamente registrados em seus conselhos profissionais. As etapas do serviço incluem:

- Realizar levantamentos topográficos e cadastrais,
- Efetuar cadastro social das famílias;
- Fazer uma pré-classificação e instruir processos de REURB-S e REURB-E;
- Organizar e participar de audiências públicas;
- Prestar apoio jurídico e administrativo ao Município;
- Elaborar documentos técnicos necessários à CRF;
- Elaborar mapas, memoriais descritivos e ARTs;
- Fazer as medições de cada lote, com todas as benfeitorias existentes no terreno, ruas, postes, bocas de lobo e APP.

Para a coleta de dados em campo, deverão ser utilizados equipamentos de posicionamento GNSS com tecnologia RTK ou equivalente, capazes de garantir precisão planimétrica e altimétrica compatível com os padrões exigidos para levantamentos cadastrais urbanos, conforme normas técnicas vigentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTÃO
Centro Administrativo Arthur Pedro Müller

Para o processamento dos dados coletados no levantamento planialtimétrico, deverão ser utilizados softwares de geoprocessamento, que permitam a geração de arquivos georreferenciados, memoriais descritivos e plantas conforme exigências dos órgãos competentes. Para representação dos mapas, deverão apresentar os desenhos em programa que forneça o formato .dwg.

Para o aerolevanteamento, deverão ser utilizados equipamentos de aerolevanteamento não tripulado, com capacidade de captura de imagens em alta resolução, para geração de ortofotos georreferenciadas, compatíveis com a finalidade de regularização fundiária

O valor pago à empresa vencedora da licitação terá o valor fixado de acordo com o número aproximado de lotes existentes naquele núcleo, respeitando o limite de até R\$ 925,00 (novecentos e vinte e cinco reais) por lote, conforme sugestão da tabela de preço por serviço prestado do Consórcio GRANPAL.

O pagamento do serviço prestado será feito somente após a entrega da matrícula para os contribuintes.

Todas essas atividades têm caráter técnico e de apoio à Administração Municipal. A definição quanto ao enquadramento dos núcleos em REURB-S ou REURB-E, a emissão da CRF e demais atos administrativos competem exclusivamente ao Município.

A contratação será realizada por meio de licitação, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

A empresa contratada deverá possuir experiência consolidada em processos de REURB, demonstrando a sua atuação em outros municípios, assim como a sua notória especialização nesse tipo de serviço. Cada núcleo urbano irregular apresenta especificidades sociais, jurídicas e técnicas que exigem soluções customizadas e atuação integrada.

Para a formalização da contratação, a empresa deverá comprovar sua qualificação técnica e apresentar documentação de habilitação compatível com a legislação aplicável, além de comprovar sua especialização na área de atuação.

4. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A contratação será realizada por meio de licitação via Pregão Eletrônico, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

A opção de utilizar o sistema de licitação na contratação dos serviços do REURB, se deu em razão da dificuldade que o município tem em definir previamente quantos lotes serão efetivamente regularizados, pois o avanço de cada núcleo depende de fatores que fogem ao controle da Administração, como adesão ou não dos beneficiários; entraves jurídicos ou registrais; condicionantes ambientais; desistências ao longo do processo; tempos distintos de tramitação no Registro de Imóveis.

Além disso, o pagamento do serviço está condicionado à entrega da matrícula individual de cada núcleo, ou seja, só se paga por resultado concluído, e não por estimativa ou etapa intermediária.

Diante desse cenário, entende-se que um contrato com quantitativo fechado geraria risco ao erário, e também não seria possível assumir uma obrigação financeira sem a certeza da entrega final. Ademais,



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTÃO
Centro Administrativo Arthur Pedro Müller

o Sistema por Registro de Preço permite contratar por demanda, pagando apenas pelos lotes efetivamente regularizados.

Por isso, o uso do Pregão Eletrônico está plenamente alinhado à Lei nº 14.133/2021, aos princípios da economicidade, melhor preço e da eficiência, e à prática adequada para serviços dessa natureza.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

De acordo com levantamento preliminar realizado pelo Município de Portão, estima-se a existência de aproximadamente 15 núcleos urbanos irregulares, totalizando aproximadamente 1.500 lotes passíveis de regularização fundiária. Ressalta-se que esses números poderão ser ajustados após a realização dos levantamentos específicos em cada núcleo.

Portão Novo 1 e 2 (sarmento)	20
Loteamento Cardoso	22
Rua Artur Rodrigues da Silva	33
Vila das Rosas	70
Sete Lagoas (parque neto)	33
Avenida Belém	46
Vila Aparecida	20
Estrada dos Correias	217
Zenite	107
Pinheirinhos	94
Vale Verde	77
Campo Grande	95
Acísion Inácio	40
Osvaldo Scherer	27
João Luis de Moraes	230
TOTAL LOTES	1.131

6. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Embora existam empresas atuantes no segmento, verificou-se que poucas possuem efetividade na conclusão/finalização do processo de regularização fundiária. Por esta razão é que o pagamento do serviço prestado será feito somente após a entrega da matrícula individual por núcleo, para os contribuintes.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTÃO
Centro Administrativo Arthur Pedro Müller

O Município de Portão assumirá o custeio de até R\$ 925,00 (novecentos e vinte e cinco reais) por lote que estiver dentro do núcleo a ser regularizado, em conformidade com a Lei nº 13.465/2017.

O valor de referência foi definido com base em parâmetros de consórcio intermunicipal, que indicava valores em torno de R\$ 925,00 (novecentos e vinte e cinco reais) por lote regularizado, considerando a média praticada em diferentes municípios gaúchos. Assim, o valor acordado garante economicidade e compatibilidade com o mercado.

O valor também está em conformidade com o Decreto Municipal n.º 1416/2022, que “Estabelece o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de obras e serviços de engenharia no âmbito do Município de Portão, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”.

8.DESCRICÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta é a contratação, por meio de licitação, de uma empresa que deverá executar todas as etapas técnicas indispensáveis à instrução processual da REURB, que apresente comprovação técnica e melhor preço, incluindo levantamentos topográficos, cadastro social, elaboração de peças técnicas, apoio jurídico e administrativo junto ao Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos competentes, até a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e matrículas junto ao Registro de Imóveis, garantindo:

- Inclusão social das famílias em áreas irregulares;
- Segurança jurídica da posse;
- Possibilidade de implantação de infraestrutura urbana;
- Incremento da arrecadação tributária municipal;
- Cumprimento da função social da propriedade.

A empresa atuará no âmbito técnico, fornecendo subsídios para decisões da Administração. O Município será responsável pelo processo administrativo, pelos atos de autoridade e pela emissão final das certidões e matrículas no Cartório de Registro de Imóveis.

9.JUSTIFICATIVA PARA O PAGAMENTO APENAS NO FINAL DO SERVIÇO

O pagamento do serviço prestado será feito somente após a entrega da matrícula para os contribuintes, considerando o número de lotes efetivamente regularizados em cada núcleo urbano.

- VALOR PAGO: o valor pago por núcleo regularizado corresponderá ao número exato de lotes existentes e regularizados nele, considerando que o valor por lote terá o limite de até R\$ 925,00 (novecentos e vinte e cinco reais), custeados pelo Município;

Dessa forma, a Administração assegura que o desembolso financeiro ocorrerá apenas em relação aos núcleos concluídos, garantindo previsibilidade orçamentária.

10.RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente contratação, pretende-se assegurar a adequada execução dos serviços técnicos necessários ao processo de Regularização Fundiária Urbana (REURB), assegurando:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTÃO
Centro Administrativo Arthur Pedro Müller

- Precisão dos levantamentos e documentos técnicos;
- Individualização correta dos lotes;
- Geração dos documentos necessários à titulação dos beneficiários;
- Cumprimento das boas práticas de sustentabilidade e redução dos impactos ambientais.

Como resultados mensuráveis, espera-se a regularização de aproximadamente 15 núcleos e cerca de 1.500 lotes, e a conclusão de cada núcleo com a expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e, por consequência, a abertura das matrículas individualizadas junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, representando a efetiva conclusão do processo de REURB.

11.PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para a contratação pretendida será realizado procedimento licitatório, preferencialmente via Pregão Eletrônico, nos termos da Lei nº 14.133/2021, observada a natureza técnica especializada do objeto.

As providências prévias consistirão em:

- a) elaboração de minuta do contrato;
- b) encaminhamento do processo para análise jurídica;
- c) análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados;
- d) realização de empenho; e
- e) assinatura e publicação do contrato.

O Município designará servidor para atuar como gestor e fiscal do contrato.

12.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 operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

O serviço que se pretende, portanto, são autônomos e prescindem de contratações correlatas ou interdependentes.

13.POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A REURB poderá envolver áreas de risco ou APP, sendo exigidos estudos técnicos específicos de diagnóstico socioambiental, que deverão ser realizados pela empresa contratada e sem custos adicionais, em conformidade com a legislação vigente.

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, e se mostra necessária para o cumprimento das metas de gestão territorial e habitacional do Município.

Portão, 15 de junho de 2026.