



MUNICÍPIO DE ANTÔNIO PRADO

Cidade Mais Italiana do Brasil

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 – INFORMAÇÕES BÁSICAS

O presente Estudo Técnico Preliminar, tem o objetivo de encontrar a solução para promover a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais existentes no Município de Antônio Prado, garantindo segurança jurídica aos ocupantes, atualização cadastral, integração ao planejamento urbano e atendimento às disposições da Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto Federal nº 9.310/2018 e Lei Municipal nº 3.494/2025.

2 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Da Justificativa

A Regularização Fundiária está baseada nos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, do direito à moradia e à propriedade, e transcende o papel de beneficiar populações de baixa renda. Sendo compreendida como um valioso instrumento para dinamizar a economia municipal, pois ao formalizar loteamentos, diversos setores do mercado produtivo são estimulados a se desenvolver.

Como definem as Leis Federal e Municipal a REURB um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titularização de seus ocupantes.

Com a regularização fundiária Antônio Prado busca oferecer maior dignidade à população, melhorar a qualidade de vida dessas famílias, utilizando-se das ferramentas da REURB, passar-lhes a titularidade do imóvel onde se encontram.

São ao total 07 (sete) núcleos ao total apontados, sendo um deles resultado de TAC com o Ministério Público. Estas famílias estão a mais de duas décadas na posse de suas residências sem terem a propriedade. Muitas destas famílias receberam a posse do imóvel do Município, por intermédio de outras Administrações, porém não lhes foi conferida a propriedade, e as matrículas embora individualizadas permanecem como sendo do Município.

Com a vigência da Lei Federal nº 13.465, de 2017, os entes federados, entre estes o Município de Antônio Prado, foram compelidos a também implementar a regularização fundiária aos núcleos urbanos informais, comprovadamente existentes até dezembro de 2016. (Art. 9º, § 2º). Desta derivou o Decreto Federal nº 9.310, de 2018, que institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à REURB e estabelece os procedimentos para a avaliação dos imóveis da União.

Em 2025 o Executivo Municipal enviou à Câmara Legislativa projeto de lei objetivando “estabelecer normas sobre a Regularização Fundiária Urbana – Reurb do Município de Antônio Prado, na zona urbana e rural, de acordo com a Lei Federal nº 13.465/2017, e dá outras providências. A Lei Municipal nº 3.494, foi sancionada em 25/08/2025, instituída a Comissão Especial responsável pela REURB através do Decreto Municipal nº 2.381 de 27/10/2025 e nomeados os membros da CERF pela Portaria nº 1.140 de 29/10/2025.



MUNICÍPIO DE ANTÔNIO PRADO

Cidade Mais Italiana do Brasil

Agora, com a vigência da Lei Municipal nº 3.494/2025, estamos aptos a dar início a parte prática da regularização dos núcleos informais existentes na área urbana. Conforme levantamento feito, existem 07 (sete) núcleos já identificados, em sua maioria classificados como REURB-S ou mistos. Sendo que 05 (cinco) são somente registrais, pois os lotes já se encontram desmembrados e suas matrículas registradas, e foram objeto de doação de uso para os munícipes, que em sua grande maioria já passaram o direito de uso a outros, os quais se encontram na posse na data 16/12/2016.

Os procedimentos de REURB nos núcleos que são unicamente registral serão feitos diretamente pela Administração.

Já para os outros 02 núcleos, o Núcleo Bom Jesus, constituído de 12 (doze) lotes e 19 (dezenove) famílias (estes números podem variar após levantamento) e, o Núcleo do Loteamento Golin, constituído de 25 lotes e 25 famílias, o trabalho é mais complexo e exigente na parte de engenharia.

A implementação e execução dos procedimentos de regularização fundiária, referente aos 02 (dois) núcleos acima descritos, tem a finalidade de o Poder Executivo Municipal conceder, de fato, a propriedade de imóveis às famílias. Noutro giro, esta ação, converge a função social da propriedade, bem como objetiva a consecução de direitos fundamentais dos cidadãos, principalmente a sua dignidade humana e a moradia.

A obrigação do Município realizar o REURB no Loteamento Golin é resultado de TAC com o Ministério Público Estadual, na modalidade REURB-E. O Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta foi firmado em 08/05/2018, pelo Município perante o Ministério Público, em decorrência da venda irregular de lotes no Loteamento Golin, sem implantação de infraestrutura adequada, sem licenciamento ambiental, edificações clandestinas, degradação do meio ambiente. Ficou o Município responsável pela instauração do procedimento administrativo de regularização fundiária (REURB-E) e os custos com a regularização fundiária a cargo dos loteadores. Após a conclusão, o Município ingressará como ação própria para ressarcimento dos valores empregados na regularização, no que couber aos loteadores.

Importante esclarecer, no Núcleo Bom Jesus, o Município arcará com os custos somente daqueles que forem classificados como REURB-S, caso houver algum lote classificado como REURB-E este terá de custear os gastos com a execução dos serviços com seus próprios recursos.

2.2. Secretaria Requisitante

Secretaria Municipal de Planejamento, Meio Ambiente e Mobilidade.

3 – DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO – PAC

A presente contratação não constou no Plano Anual de Contratações (PAC) vigente, serviços/atividades institucionais. Dessa forma, justifica-se, considerando o interesse público envolvido, a relevância social da regularização fundiária e a necessidade de execução dos procedimentos técnicos especializados para os núcleos urbanos informais consolidados,



MUNICÍPIO DE ANTÔNIO PRADO

Cidade Mais Italiana do Brasil

justifica-se a realização da presente contratação, ainda que não prevista originalmente no PAC.

4 – DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS E MODELO DE EXECUÇÃO PARA A CONTRATAÇÃO/EXECUÇÃO

Os requisitos da contratação estarão presentes no Termo de Referência deste objeto, abrangendo:

- a) prazo de entrega do objeto e condições de recebimento;
- b) local de entrega, com responsável pelo recebimento e contato telefônico;
- c) condições de entrega;
- d) da documentação necessária, se for o caso;
- e) da garantia dos itens, se for o caso;
- f) descrição objetiva das características desejáveis dos itens.

5 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

A previsão das quantidades a serem contratadas são as constantes na tabela abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND	QUANTIDA DE
01	Regularização fundiária de 2 núcleos urbanos informais, sendo: 1 – núcleo urbano da rua Bom Jesus, com 12 lotes; 1 – núcleo urbano Loteamento Golin, com 25 lotes.	SERV.	01

6 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para fins de levantamento de mercado, foram realizadas consultas e solicitações de orçamento junto a empresas especializadas na prestação de serviços técnicos em Regularização Fundiária Urbana – REURB, considerando a natureza específica e multidisciplinar do objeto pretendido.

As empresas consultadas possuem atuação compatível com os serviços a serem contratados, abrangendo atividades técnicas de engenharia, consultoria ambiental, assessoria jurídica e elaboração de documentação necessária aos procedimentos de regularização fundiária.

A pesquisa de preços teve por objetivo verificar os valores praticados no mercado para execução dos serviços especializados de REURB, possibilitando à Administração Municipal aferir a compatibilidade dos preços ofertados com os valores de mercado, observando os princípios da economicidade, razoabilidade e eficiência administrativa.



MUNICÍPIO DE ANTÔNIO PRADO

Cidade Mais Italiana do Brasil

FORNECEDOR:

POYER ASSESORIA AMBIENTAL LTDA

SOLUÇÃO AMBIENTAL LTDA

PICINATTO E RAFFO CONSULTORIA AMBIENTAL

7 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação foi realizada com base em pesquisa de mercado, mediante solicitação de orçamentos junto a empresas especializadas e devidamente habilitadas para a execução de serviços técnicos de Regularização Fundiária Urbana – REURB, regularmente cadastradas no Instituto Nacional de Regularização Fundiária.

As empresas consultadas demonstram capacidade técnica e experiência compatível com o objeto da contratação, assegurando a confiabilidade dos valores apresentados para fins de composição da estimativa de custo.

Os valores foram obtidos a partir das propostas encaminhadas pelas empresas consultadas, considerando o escopo dos serviços a serem executados, a complexidade técnica envolvida e as etapas necessárias à efetivação da regularização fundiária dos núcleos urbanos informais.

Dessa forma, a estimativa do valor da contratação reflete a média dos preços praticados no mercado para serviços de natureza similar, observando os princípios da razoabilidade, economicidade e compatibilidade com os preços de mercado, servindo como parâmetro para a instrução do processo administrativo e para a definição do valor de referência da contratação.

A estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculos e outros documentos que lhe dão suporte, constam somente no processo em questão, fase preparatória, devido à Administração optar por preservar o seu sigilo.

8 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1. Problema a ser resolvido

Existência de dois núcleos urbanos informais consolidados sem regularização jurídica, urbanística, ambiental e registral, gerando insegurança jurídica aos ocupantes e dificultando a implementação de políticas públicas municipais.

8.2. Necessidade Administrativa

Promover a regularização fundiária dos dois núcleos urbanos informais, garantindo:

- a)** segurança jurídica da posse e da propriedade;
- b)** inclusão social da população ocupante;
- c)** adequação urbanística e ambiental;



MUNICÍPIO DE ANTÔNIO PRADO

Cidade Mais Italiana do Brasil

- d) ampliação da arrecadação municipal e atualização cadastral;
- e) cumprimento das disposições da Lei Federal nº 13.465/2017 (Reurb).

8.3. Possíveis Soluções Avaliadas

Solução 1 – Execução integral pela equipe própria do Município

Vantagens:

- a) menor custo direto de contratação;
- b) maior controle sobre os trabalhos.

Desvantagens:

- a) insuficiência de equipe multidisciplinar;
- b) necessidade de conhecimentos especializados em topografia, georreferenciamento, cadastro social, direito registral, urbanismo e meio ambiente;
- c) município não dispõe de estrutura própria suficiente para executar todas as etapas da Reurb;
- c) maior prazo de execução.

Solução 2 – Contratações separadas por etapa

Exemplo:

- levantamento topográfico;
- cadastro socioeconômico;
- projetos urbanísticos;
- assessoria jurídica;
- georreferenciamento.

Vantagens:

- a) possibilidade de especialização por objeto.

Desvantagens:

- a) elevado esforço de gestão contratual;
- b) risco de incompatibilidade entre produtos;



MUNICÍPIO DE ANTÔNIO PRADO

Cidade Mais Italiana do Brasil

c) maior prazo e risco de retrabalho.

Solução 3 – Contratação de empresa especializada para execução completa da Reurb

Escopo:

- diagnóstico fundiário;
- levantamento planialtimétrico e cadastral;
- cadastro socioeconômico;
- estudos urbanísticos e ambientais;
- elaboração do projeto de regularização;
- memoriais descritivos;
- peças técnicas para registro;
- apoio na emissão dos títulos;
- apoio junto ao cartório de registro de imóveis.

Vantagens:

- a)** solução única e integrada.
- b)** maior celeridade.
- c)** redução de riscos de incompatibilidade técnica.
- d)** equipe multidisciplinar especializada.
- e)** melhor acompanhamento por indicadores e produtos.

Desvantagens:

- a)** maior investimento inicial.

8.4. Solução Recomendada e Proposta

Solução 3 – Contratação de empresa especializada para prestação de serviços técnicos multidisciplinares de regularização fundiária urbana (Reurb), contemplando levantamento cadastral, topográfico, socioeconômico, estudos urbanísticos e ambientais, elaboração dos projetos de regularização, produção das peças técnicas necessárias ao registro imobiliário e apoio à titulação dos beneficiários.

A solução recomendada fundamenta-se na:



MUNICÍPIO DE ANTÔNIO PRADO

Cidade Mais Italiana do Brasil

- melhor relação entre custo e benefício;
- maior eficiência administrativa (art. 11 da Lei 14.133/2021);
- redução dos riscos de execução;
- atendimento do interesse público;
- possibilidade de definição de produtos mensuráveis e pagamentos por etapas concluídas;
- complexidade técnica dos procedimentos de REURB;
- necessidade de atuação multidisciplinar e a insuficiência de servidores com conhecimento específico e disponibilidade técnica para execução integral dos trabalhos no âmbito da Administração Municipal;
- atendimento à Lei Federal nº 13.465/2017, ao Decreto Federal nº 9.310/2018 e à Lei Municipal nº 3.494/2025

A contratação deve contemplar a execução integrada de serviços técnicos multidisciplinares, compreendendo atividades de natureza jurídica, urbanística, ambiental, social, cartográfica e de engenharia, indispensáveis à efetivação da regularização fundiária dos núcleos objeto do procedimento.

A solução deverá abranger, entre outros serviços necessários:

Mobilização Social – reuniões, levantamento dos imóveis envolvidos no processo de regularização fundiária;

Projeto de Regularização Fundiária – elaboração de estudos técnicos, laudos, relatórios, plantas e projetos relacionados à regularização fundiária; Georreferenciamento dos imóveis; Elaboração de memoriais descritivos, detalhando as características dos imóveis e seus respectivos proprietários;

Notificações e Anuências – anuência dos lindeiros/confrontantes dos imóveis e matrículas objetos da regularização; ou ainda, quando couber, na situação de não encontrar os lindeiros confrontantes para assinatura, a licitante vencedora poderá publicar edital público de notificação para tal etapa, atividade está prevista na Lei Federal nº 13.465/17.

9 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Considerando a natureza do objeto, verifica-se que os serviços possuem forte interdependência entre suas etapas, sendo necessário o desenvolvimento contínuo e coordenado das atividades, desde o levantamento técnico inicial até a emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF e o registro imobiliário.

Dessa forma, o parcelamento do objeto não se mostra tecnicamente adequado, uma vez que poderia comprometer a integração das informações, a padronização dos trabalhos e a



MUNICÍPIO DE ANTÔNIO PRADO

Cidade Mais Italiana do Brasil

eficiência da execução, além de dificultar a responsabilização da contratada e a gestão contratual por parte da Administração.

Ressalta-se que a execução unificada dos serviços garante maior eficiência, celeridade e segurança técnica e jurídica ao processo de REURB, assegurando a entrega de resultado final consistente e compatível com as exigências legais.

Assim, conclui-se pela inviabilidade do parcelamento do objeto, recomendando-se a contratação de uma única empresa responsável pela execução integral dos serviços.

10 – DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação da empresa especializada para execução dos serviços técnicos de Regularização Fundiária Urbana – REURB, pretende-se alcançar resultados que promovam a regularização jurídica, urbanística, ambiental e social dos núcleos urbanos informais consolidados existentes no Município de Antônio Prado, assegurando a efetividade da política pública habitacional e de ordenamento territorial.

Dentre os principais resultados pretendidos destacam-se:

- a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais objeto da contratação, mediante instauração, instrução e conclusão dos procedimentos administrativos de REURB;
- a emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF e posterior registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente;
- a titulação dos ocupantes beneficiários, garantindo segurança jurídica quanto à posse e propriedade dos imóveis;
- a promoção do direito fundamental à moradia digna e da função social da propriedade;
- a integração dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial oficial do Município;
- a melhoria das condições urbanísticas, sociais e ambientais das áreas regularizadas;
- a redução de conflitos possessórios e insegurança jurídica envolvendo os imóveis objeto da REURB;
- o atendimento das exigências legais previstas na Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto Federal nº 9.310/2018 e Lei Municipal nº 3.494/2025;
- o cumprimento das obrigações assumidas pelo Município no Termo de Ajustamento de Conduta firmado junto ao Ministério Público Estadual, referente ao Loteamento Golin;
- a obtenção de maior eficiência administrativa na condução dos procedimentos de regularização fundiária, mediante apoio técnico especializado;



MUNICÍPIO DE ANTÔNIO PRADO

Cidade Mais Italiana do Brasil

- a valorização imobiliária das áreas regularizadas e estímulo ao desenvolvimento urbano e econômico do Município.

A contratação busca, portanto, proporcionar soluções efetivas e permanentes para a regularização dos núcleos urbanos informais consolidados, promovendo inclusão social, dignidade às famílias beneficiadas e fortalecimento da política pública municipal de habitação e desenvolvimento urbano.

11 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Entende-se que a contratação em tela não traz à tona novas peculiaridades que justifiquem a necessidade de capacitação específica para o acompanhamento e fiscalização no recebimento do serviço.

12 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

A presente contratação não possui contratações correlatas ou interdependentes diretamente vinculadas para sua execução. Todavia, poderão ocorrer, futuramente, contratações complementares relacionadas à implantação ou adequação de infraestrutura urbana, serviços ambientais, obras de engenharia ou demais ações necessárias à completa consolidação da regularização fundiária dos núcleos urbanos abrangidos pela REURB, conforme demanda identificada pela Administração Municipal.

13 – IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação visa a execução de serviços técnicos de Regularização Fundiária Urbana – REURB, não sendo, em regra, atividade potencialmente causadora de significativo impacto ambiental.

Entretanto, durante os procedimentos de regularização, poderão ser identificadas situações que demandem adequações ambientais e adoção de medidas mitigadoras, conforme a legislação vigente.

A execução da REURB contribuirá para o ordenamento territorial, melhoria das condições urbanísticas e ambientais, uso adequado do solo urbano e redução de ocupações irregulares.

A contratada deverá observar integralmente a legislação ambiental aplicável e adotar as medidas técnicas necessárias para mitigação de eventuais impactos identificados nas áreas objeto da regularização.

14 – JUSTIFICATIVA PARA A INADMISSÃO DE CONSÓRCIOS

A participação de empresas em regime de consórcio não será admitida na presente contratação, considerando a natureza técnica e especializada do objeto, que demanda atuação integrada, coordenação direta e responsabilidade única pela execução dos serviços de Regularização Fundiária Urbana – REURB.



MUNICÍPIO DE ANTÔNIO PRADO

Cidade Mais Italiana do Brasil

A vedação à participação em consórcio visa garantir maior eficiência na gestão e fiscalização do contrato, evitando dificuldades de responsabilização, diluição de responsabilidades técnicas e possíveis entraves à execução das atividades.

Dessa forma, a inadmissão de consórcios busca assegurar maior celeridade, eficiência, segurança jurídica e adequada gestão contratual por parte da Administração Pública.

15 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação de empresa especializada em REURB mostra-se viável sob os aspectos técnicos, jurídicos e operacionais, sendo necessária para atender à demanda do Município de Antônio Prado.

A solução proposta mostra-se adequada diante da complexidade dos serviços e da necessidade de conhecimento técnico especializado, não plenamente disponível no quadro próprio do Município.

Além disso, os valores estimados são compatíveis com o mercado, atendendo aos princípios da economicidade e eficiência.

Conclui-se, portanto, pela viabilidade da contratação para viabilizar a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais e o cumprimento da legislação vigente.

Antônio Prado/RS, 29 de abril de 2026.

SIDNEI GIUBEL

Secretário Municipal de Planejamento, Meio Ambiente e Mobilidade