



Município de Sapucaia do Sul
Secretaria Municipal de Habitação

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. OBJETO

- 1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objeto o pactuado no Termo de Compromisso nº 965245/2024/ MCIDADES/CAIXA, firmado pelo Município de Sapucaia do Sul/RS e União por intermédio do Ministério das Cidades, representada pela Caixa Econômica Federal, no âmbito do Novo PAC – Programa Periferia Viva – Apoio à Regularização Fundiária em áreas urbanas.
- 1.2. O referido PAC visa apoiar Estados, Municípios e o Distrito Federal na implementação de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas a promover a regularização fundiária urbana de núcleos urbanos informais ocupados por população em vulnerabilidade social, por meio da incorporação destes ao ordenamento territorial urbano e da constituição de direito real em favor de seus ocupantes, garantindo dignidade e segurança jurídica na posse das famílias ocupantes do núcleo.
- 1.3. Por meio deste Programa, foi aceita proposta do Município de Sapucaia do Sul para o processo de Regularização Fundiária (REURB) do Núcleo Urbano Informal consolidado (NUIC) Santo Afonso, também conhecido como “Multiforja”, sobre área de propriedade deste município.
- 1.4. O recurso para execução do processo de REURB, no valor de R\$597.476,95, é oriundo União / Ministério das Cidades.
- 1.5. Este ETP busca evidenciar as necessidades decorrentes do Termo citado acima, bem como a solução mais adequada para supri-las.

2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 2.1. O NUIC objeto da licitação localiza-se no Bairro Pasqualini e possui cerca de 142 (cento e quarenta e dois) lotes. Trata-se de loteamento consolidado, ocupado com fins de habitação desde o início da década de 1980, com a situação fundiária irregular. A área a ser regularizada faz divisa com imóvel de propriedade da Indústria Multiforja e também é delimitada pelas ruas Palmares, Minuano e José Loureiro da Silva, conforme Figura 1, abaixo. Atualmente, é de propriedade do Município e possui extensão total de aproximadamente 19.684,60 m², é ocupado por famílias em sua maioria em situação de vulnerabilidade social e apresenta infra-estrutura básica parcial. Situa-se, conforme o Plano Diretor Municipal, na Zona Especial de Interesse Social nº 42 - Multiforja.





Município de Sapucaia do Sul
Secretaria Municipal de Habitação



Figura 1 - POLIGONAL DA ÁREA DO NUC SANTO AFONSO / MULTIFORJA
(Fonte: Prefeitura de Sapucaia do Sul - Levantamento preliminar efetuado em 2013)



Município de Sapucaia do Sul
Secretaria Municipal de Habitação

- 2.2. O Processo de REURB é previsto e regrado por diversas legislações, dentre elas a Constituição Federal, o Estatuto da Cidade e a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Visa, dentre outros, a incorporação da área irregular ao ordenamento territorial urbano, a constituição de direito real em favor de seus ocupantes, a melhoria da qualidade de vida da população, das condições ambientais e de integração com o restante da cidade, fazendo cumprir a função social da propriedade em atendimento à população predominantemente de baixa renda. Busca também ser efetuada por meio de processo participativo da população local.
- 2.3. Em face da situação da NUIC e da abertura do Programa Novo PAC – Programa Periferia Viva – Apoio à Regularização Fundiária em áreas urbanas (Portaria MCID nº1327/2023) – o Município procedeu à inscrição de proposta relativa à REURB do NUIC Santo Afonso, tendo esta sido selecionada para destinação dos recursos federais dentro deste Programa. A partir da aceitação da proposta inscrita foi firmado o Termo de Compromisso citado no item 1.1 deste ETP.
- 2.4. Para atender aos objetivos do Termo de Compromisso, o Município de Sapucaia do Sul/RS através da Secretaria Municipal de Habitação (SMH), pretende realizar a contratação de empresa especializada em prestação de serviços técnicos com a finalidade de implantação de todas as ações de regularização fundiária urbana (REURB) no NUIC Santo Afonso/Multiforja, de forma a utilizar os recursos destinados pela União para esse fim, atingindo a meta de cerca de 142 lotes a regularizar.
- 2.5. Para realizar um processo de REURB é necessária a adoção de um conjunto de medidas jurídicas, ambientais, urbanísticas e sociais, por parte do poder público para a expedição de títulos de propriedade em favor das famílias ocupantes da área de intervenção.
- 2.6. Trata-se de um processo complexo e que requer, além da integração de diferentes áreas de atuação técnica, a interface, por vezes, com órgãos em diferentes níveis de governo. A insuficiência, em nosso Município, de número adequado de profissionais habilitados no quadro técnico próprio, bem como a complexidade dos serviços e prazos, justificam a contratação de empresa específica para a prestação de serviços de regularização fundiária.
- 2.7. Sendo assim, opta-se por um processo de licitação para convocação de empresas e/ou instituições com ou sem fins lucrativos com experiência na consecução dos serviços necessários. A empresa deve assegurar corpo técnico experiente e capacitado, tendo em vista as atividades de regularização fundiária envolverem ações multidisciplinares e complexas, compreendendo períodos de consecução de curto a longo prazo, para o qual exige-se conhecimento técnico da área.





Município de Sapucaia do Sul
Secretaria Municipal de Habitação

3. DA CONTRATAÇÃO E DO PLANEJAMENTO

- 3.1. A contratação pretendida é com vistas a atender os objetivos de Regularização Fundiária Urbana Municipal por meio dos recursos oriundos do Ministério das Cidades através do PAC Periferia Viva. O processo da REURB, em questão, foi previamente aprovado pela Caixa Econômica Federal e pelo Ministério das Cidades, com recursos já designados para este fim.
- 3.2. O dispêndio financeiro decorrente da contratação ora pretendido decorrerá da dotação orçamentária abaixo:
- 20.1 Repasse: - R\$ 597.476,95
- Órgão: 014 - Secretaria Municipal de Habitação
- Ação 2148: Intervenção e Investimento em espaços urbano e rural
- Dotação: 1554. Novo PAC regularização fundiária.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 4.1. Deverão ser observadas as normas e leis que regem as contratações públicas, tais como Lei Federal 14.133/2021, Lei Municipal 4.260/2022 e Decreto Municipal 4.874/2023 e a legislação municipal, estadual e federal pertinente à temática de Regularização Fundiária Urbana, como Constituição Federal de 1988, Lei Federal nº 10.257/2001, Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto Federal nº 9.310/2018, Lei Municipal nº 2.896/2006, Decreto Municipal nº 4.917/2023, Lei Municipal Complementar nº 18/2022, Lei Federal nº 13.709/2018, dentre outras.
- 4.2. Também devem ser atendidas normas técnicas pertinentes, bem como instruções e resoluções dos Conselhos de Classes dos Profissionais envolvidos no processo de REURB e Normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego – MTE;
- 4.3. Os serviços que se pretende contratar são de natureza especial, cuja alta heterogeneidade e complexidade não permitem que seus padrões de desempenho e qualidade possam ser objetivamente definidos, por meio de especificações usuais de mercado, razão pela qual se recomenda que a contratação seja precedida de licitação na modalidade Concorrência.
- 4.4. A licitante deverá comprovar a capacidade de execução e de entrega de todas as etapas e serviços de regularização fundiária descritas e detalhadas em Termo de Referência e Edital de Licitação.
- 4.5. A Licitante deverá apresentar Certidão de registro ou inscrição no CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, e/ou CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo.
- 4.6. A licitante deverá dimensionar sua equipe em quantitativo compatível com o objetivo e o cronograma de execução, devendo comprovar possuir, no mínimo, a equipe técnica a seguir qualificada em seu quadro de profissionais: 01 profissional de nível superior, Arquiteto(a) e/ou Engenheiro(a) Civil, 01 Advogado, 01 profissional de nível superior, Engenheiro(a)





Município de Sapucaia do Sul
Secretaria Municipal de Habitação

Agrimensor(a), Engenheiro(a) Cartográfico (a), Arquiteto (a) e/ou Engenheiro(a) Civil, 01 profissional auxiliar de Topografia; 02 profissionais de nível superior na área de Serviço Social, 01 profissional técnico administrativo de nível médio, 01 profissional desenhista projetista.

- 4.7. A empresa licitante deverá comprovar a experiência dos profissionais da sua equipe na área de regularização fundiária e apresentar documentos, conforme Termo de Referência e Edital de Licitação, que comprovem sua inscrição e regularidade junto aos órgãos de classe (CAU, CREA, CRESS, etc), atestados de capacidade técnica e certidões de acervo técnico, dentre outros.
- 4.8. A Licitante vencedora deverá demonstrar, na assinatura do contrato de prestação de serviços, seu vínculo com os profissionais que comporão a Equipe Técnica, por meio da apresentação de documentos solicitados em Termo de Referência e Edital de Licitação;
- 4.9. A Licitante deverá apresentar atestado de visita técnica ao local ou declaração de que conhece as condições locais para execução do objeto ou de que tem pleno conhecimento das condições e peculiaridades inerentes à natureza do trabalho, assumindo total responsabilidade por este fato.
- 4.10. Além dos citados acima, o licitante deverá apresentar documentos a título habilitação, nos termos do art. 62, da Lei nº 14.133/2021, definidos em Edital de Licitação.
- 4.11. Não há critérios específicos de práticas de sustentabilidade nesta contratação.
- 4.12. Não é característico da contratação em tela a necessidade de transferência de conhecimento, tecnologia e técnicas empregadas.
- 4.13. É vedada a subcontratação total ou parcial do objeto do Contrato.

5. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

- 5.1. A definição dos quantitativos pra contratação leva em consideração a disponibilidade de recursos do governo federal no âmbito do programa Novo PAC, as etapas de serviço necessárias para a efetivação da REURB, a área total da poligonal da NUIC Santo Afonso (19.684,60 m²) e o número aproximado de lotes (142 lotes) da área.
- 5.2. As etapas de serviço necessárias para a efetivação da REUB são as seguintes: Procedimentos administrativos, Mobilização Social, Levantamento de dados, Projeto de Regularização fundiária, Emissão da CRF, Registro da CRF, Matrícula da área e titulação, Evento de entrega da titulação aos beneficiários.





Município de Sapucaia do Sul
Secretaria Municipal de Habitação

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 6.1. O valor total máximo estipulado para a contratação por meio de licitação é de R\$597.476,95, a serem repassados pela União ao Município, conforme Termo de Compromisso citado no item 1.1 deste ETP.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

- 7.1. Objetiva-se a Regularização fundiária do NUIC Santo Afonso.
- 7.2. A Regularização Fundiária inclui atividades de:
- 7.2.1. Procedimentos administrativos: Instauração REURB, Pesquisas fundiárias e referentes a Leis, Normas e Regulamentos, Notificação de titulares de domínio, confinantes e terceiros;
 - 7.2.2. Mobilização Social: Mobilização e orientação social, plantões sócio-jurídicos;
 - 7.2.3. Levantamento de dados: levantamento topográfico planialtimétrico cadastral georreferenciado, levantamento do cadastro físico e selagem, levantamento do cadastro socioeconômico, levantamento urbanístico ambiental;
 - 7.2.4. Projeto de Regularização fundiária: Estudo preliminar das desconformidades, projeto urbanístico-ambiental, projeto fundiário, Memorial descritivo, Termo de Compromisso;
 - 7.2.5. Emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF): Base de dados cadastrais, revisões individuais das concessões, saneamento do processo administrativo, fiscalização do processo administrativo, elaboração, formalização e aprovação da CRF;
 - 7.2.6. Registro da CRF, Matrícula da área e titulação;
 - 7.2.7. Evento de entrega da titulação aos beneficiários.
- 7.3. Todas as etapas de execução da REURB e a entrega de seus produtos serão acompanhadas e analisadas pela Fiscalização da Contratante/Município, até sua total execução, de forma a atender plenamente seus objetivos e atender o Termo de Referência e o Edital de Licitação.
- 7.4. Como uma das etapas da REURB, será assinado Termo de Compromisso pelo Município para execução dos projetos das obras de infra-estrutura essencial, urbanização e outras obras e ações necessárias, se for o caso, identificadas e detalhadas nas fases anteriores, juntamente com o Cronograma Físico dos serviços a serem executados pelo Município, conforme previsto em lei.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

- 8.1. Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Na aplicação deste





Município de Sapucaia do Sul
Secretaria Municipal de Habitação

princípio, o § 1º do mesmo art. 47 estabelece que devam ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

8.2. Contudo, no presente caso, a melhor solução para a contratação pretendida está alinhada com a empreitada integral, nos termos do Art. 6º, Inciso XXX da Lei 14.133/2021, devido aos seguintes motivos principais:

8.2.1. Não haverá a necessidade de gerir mais de um contrato, havendo economia e mais agilidade nos procedimentos da fiscalização de contratos, pois os controles serão exercidos somente sobre uma empresa.

8.2.2. Haverá economia de recursos financeiros, pois não serão duplicadas as publicações dos eventuais resultados de julgamento da licitação/contratação, dos extratos de contrato e termos de aditamentos; e economia de recursos humanos, visto que tanto a equipe que processará a licitação/contratação, como a assessoria jurídica e a equipe de fiscalização, concentrarão suas ações em um único procedimento de contratação.

8.2.3. Não haverá qualquer prejuízo para os licitantes, pois o volume de negócios será atraente para que muitas empresas do mercado possam participar da licitação/contratação.

8.2.4. Não é recomendável o parcelamento neste caso, visto que cada uma de suas etapas e serviços se inter-relacionam de maneira dependente uns dos outros.

8.2.5. O parcelamento pode descaracterizar ou prejudicar o objeto da contratação e levar à perda da responsabilidade técnica devido à pluralidade de prestadores.

8.3. Nesse sentido, o objeto que se pretende licitar não deve ser parcelado.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. A contratação ora pretendida almeja que a formalização de contrato garanta a economicidade, eficácia, eficiência e melhor aproveitamento dos recursos materiais e/ou financeiros da Administração Pública.

9.2. Em termos de economicidade, a solução visa o aproveitamento dos recursos de repasse da União de forma adequada e economicamente viável, correspondendo à oferta com o melhor custo-benefício no desenvolvimento do objeto de licitação, de forma a garantir a execução de todas as etapas de REURB até a entrega da Certidão de Regularização Fundiária e a entrega das matrículas e titulações dos imóveis à população alvo, garantindo, de toda forma, a qualidade dos serviços.





Município de Sapucaia do Sul
Secretaria Municipal de Habitação

- 9.3. Em termos de eficiência, a solução adotada visa o melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis com a contratação pretendida, de forma a torná-la eficiente, priorizando o interesse público e o respeito à legalidade.
- 9.4. A contratação visa, dentre outros, além da incorporação da área irregular ao ordenamento territorial urbano e da constituição de direito real em favor de seus ocupantes, a melhoria da qualidade de vida da população, das condições ambientais e de integração com o restante da cidade, fazendo cumprir a função social da propriedade em atendimento à população predominantemente de baixa renda. Busca também ser efetuada por meio de processo participativo da população local.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

- 10.1. A Secretaria requisitante indicará servidores para atuarem como Gestor e Fiscal(is) do Contrato. Estes devem ter ciência do que aborda a Lei nº14.133/2021, a Instrução Normativa Municipal SCI nº 03 que disciplina os procedimentos para fiscalização dos contratos administrativos e o Decreto Municipal nº 4874/23, que regulamenta a gestão e a fiscalização do contrato. Ademais, para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, conforme determina a Lei 14.133/2021.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

- 11.1. Atualmente não existe, no âmbito da Secretaria Municipal de Habitação, contratação correlata ou interdependente com o presente estudo para Regularização Fundiária na NUIC Santo Afonso.

12. DESCRIÇÃO DOS POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

- 12.1. Não há riscos ambientais em decorrência da contratação pretendida pois se tratam de levantamentos, estudos e projetos técnicos sem execução de obra e sem a geração de resíduos ou uso ilimitado de recursos naturais.

13. CONCLUSÃO

- 13.1. O presente Estudo Técnico Preliminar considerou a necessidade de contratação do objeto, os requisitos gerais técnicos, legais e ambientais em que o objeto se encontra inserido, bem como os demais requisitos necessários para a caracterização e a quantificação da demanda.





Município de Sapucaia do Sul
Secretaria Municipal de Habitação

Demonstrou que a adesão ao programa Novo PAC - Regularização Fundiária está adequada aos objetivos da política habitacional do Município

- 13.2. Desta forma, entende-se ser viável técnica e economicamente a contratação requerida, por meio de processo de licitação na modalidade concorrência com adoção de critério de julgamento pelo menor preço global.

Sapucaia do Sul, 19 de maio de 2025

Cristina Schnitzler Rodrigues
Arquiteta SMH
Matrícula 8677

André Canal
Secretário Municipal de Habitação
Matrícula 93773

