



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE TAQUARA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Pedido nº: 2026/2095

Secretaria: Secretaria de Planejamento, Habitação, Segurança, Mobilidade e Trânsito

Objeto: Contratação de empresa especializada para realização do processo completo de Reurb – Lot. Morro da Cruz

O presente documento caracteriza a etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de serviços para execução do processo integral de Regularização Fundiária Urbana (REURB) em núcleos urbanos informais localizados no Município de Taquara-RS, compreendendo todas as etapas técnicas necessárias legalmente exigidas, no âmbito da Lei Federal nº. 13.465/2017.

1. INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

2. ÁREA DEMANDANTE

A presente demanda é oriunda da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, unidade administrativa responsável pelo planejamento, ordenamento territorial, desenvolvimento urbano e execução de políticas públicas relacionadas à infraestrutura e uso do solo no âmbito municipal.

3. DEFINIÇÃO DA DEMANDA



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE TAQUARA

A demanda apresentada consiste na necessidade de contratação de serviços técnicos especializados para execução do processo integral de Regularização Fundiária Urbana (REURB) em núcleos urbanos informais localizados no Município de Taquara-RS, em conformidade com as diretrizes estabelecidas no Termo de Compromisso OGU MCIDADES nº 965248/2024.

A regularização fundiária urbana constitui instrumento essencial de política pública voltado à promoção do direito à moradia, à inclusão social e à ordenação do território urbano, compreendendo um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos informais ao ordenamento territorial do município.

Nesse contexto, a contratação visa suprir a necessidade da Administração Pública Municipal de dispor de equipe técnica qualificada e multidisciplinar para a execução de todas as etapas do processo de regularização fundiária, incluindo, mas não se limitando, à realização de levantamentos topográficos e cadastrais, elaboração de projetos urbanísticos, estudos ambientais, instrução processual, georreferenciamento, apoio jurídico e demais atividades correlatas exigidas pela legislação vigente, especialmente a Lei nº 13.465/2017 e normativas complementares.

A iniciativa encontra respaldo no interesse público de promover a segurança jurídica da posse, melhorar as condições urbanísticas e ambientais das áreas irregulares e viabilizar o acesso da população aos serviços públicos essenciais, atendendo, ainda, às obrigações pactuadas junto ao Governo Federal por meio do referido Termo de Compromisso.

4. ANÁLISE DAS SOLUÇÕES POSSÍVEIS

A Administração Pública, diante da necessidade identificada, dispõe de algumas alternativas para atendimento da demanda. A seguir, são apresentadas as principais soluções de mercado, com seus respectivos pontos positivos e negativos, sem definição, neste momento, da solução a ser adotada:

Solução 1 – Execução direta pela Administração

Descrição: Realização dos serviços por equipe técnica própria do Município.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE TAQUARA

Vantagens:

Maior controle direto sobre as atividades;

Redução de custos com contratação externa (em tese);

Fortalecimento da estrutura administrativa interna.

Desvantagens:

Necessidade de equipe multidisciplinar altamente especializada;

Possível insuficiência de servidores técnicos qualificados;

Alto tempo para estruturação e capacitação;

Risco de não cumprimento dos prazos do Termo de Compromisso.

Solução 2 – Contratação de empresa especializada

Descrição: Contratação de empresa ou consórcio com expertise em regularização fundiária urbana.

Vantagens:

Disponibilidade imediata de equipe técnica especializada;

Maior eficiência e celeridade na execução;

Experiência prévia em projetos semelhantes;

Redução de riscos operacionais.

Desvantagens:

Necessidade de adequada gestão e fiscalização contratual;

Custo financeiro mais elevado em comparação à execução interna;

Dependência de terceiros para execução das atividades.

Solução 3 – Convênio ou cooperação técnica com outros entes públicos



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE TAQUARA

Descrição: Parceria com órgãos estaduais, federais ou instituições públicas.

Vantagens:

Possibilidade de redução de custos;
Compartilhamento de expertise técnica;
Fortalecimento institucional.

Desvantagens:

Limitações operacionais e burocráticas;
Dependência de disponibilidade de outros entes;
Possível incompatibilidade com prazos e metas pactuadas.
Solução 4 – Credenciamento de profissionais especializados

Descrição: Credenciamento de profissionais ou empresas para execução por demanda.

Vantagens:

Flexibilidade na contratação;
Possibilidade de atender demandas específicas;
Ampliação da competitividade.

Desvantagens:

Dificuldade de padronização dos serviços;
Complexidade na gestão de múltiplos contratos;
Menor controle sobre a execução integrada do processo.
Solução 5 – Adesão à Ata de Registro de Preços (ARP) de outro órgão



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE TAQUARA

Descrição: Utilização de ata vigente de outro ente público que tenha realizado procedimento licitatório compatível com o objeto pretendido, mediante adesão (“carona”), nos termos da Lei nº 14.133/2021.

Vantagens:

Maior celeridade na contratação, evitando nova licitação;
Possibilidade de obtenção de preços já registrados e potencialmente vantajosos;
Redução de custos administrativos com o processo licitatório;
Aproveitamento de solução já testada por outro órgão público.

Desvantagens:

Necessidade de comprovação de vantajosidade e compatibilidade do objeto;
Limitações quantitativas e condições previamente estabelecidas na ata;
Dependência de autorização do órgão gerenciador e do fornecedor;
Risco de inadequação da solução às especificidades locais;
Necessidade de rigorosa instrução processual para justificativa da adesão.

5. FORMA DE CONTRATAÇÃO E SOLUÇÃO ADOTADA

A forma de contratação definida pela Administração consiste na realização de licitação para contratação de empresa especializada na execução integral dos serviços técnicos de Regularização Fundiária Urbana (REURB), contemplando a regularização completa de 222 (duzentos e vinte e dois) imóveis localizados na Comunidade Morro da Cruz, no Município de Taquara.

A solução administrativa adotada compreende a contratação de empresa com expertise técnica multidisciplinar para execução de todas as etapas necessárias à regularização fundiária dos imóveis abrangidos, incluindo levantamentos técnicos, topográficos e cadastrais, diagnóstico urbanístico e ambiental, elaboração de peças técnicas, projetos, memoriais descritivos, plantas, cadastros sociais, estudos jurídicos, instauração e acompanhamento dos procedimentos administrativos, processamento da REURB,



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE TAQUARA

individualização das unidades imobiliárias, atos cartorários necessários e demais providências indispensáveis à titulação final dos beneficiários.

Considerando que o objeto possui quantitativo previamente definido, núcleo urbano específico e necessidade de execução integral e contínua, verificou-se que a adoção do Sistema de Registro de Preços não se mostra tecnicamente adequada para a presente contratação. Isso porque a demanda é certa, delimitada e possui escopo previamente conhecido, inexistindo variação significativa quantitativa que justifique contratações parceladas ou futuras aquisições eventuais.

A execução integral do objeto por meio de contratação única proporciona maior eficiência administrativa, padronização metodológica, integração entre as etapas técnicas, jurídicas e sociais da regularização fundiária, além de possibilitar melhor gerenciamento contratual, maior controle de cronograma e otimização dos resultados pretendidos pela Administração Pública.

Além disso, a centralização da execução em única contratação reduz riscos de incompatibilidades técnicas entre diferentes prestadores, evita descontinuidade dos serviços e assegura maior celeridade na implementação da política pública de regularização fundiária, especialmente diante da necessidade de promover segurança jurídica, inclusão social e garantia do direito à moradia à população da Comunidade Morro da Cruz.

A solução adotada também permite maior previsibilidade orçamentária e contratual, bem como melhor definição das responsabilidades da contratada quanto à entrega efetiva dos produtos técnicos e à conclusão integral dos procedimentos administrativos e registrais necessários à regularização dos imóveis contemplados.

Dessa forma, conclui-se que a realização de licitação para contratação integral da solução mostra-se a alternativa mais adequada ao interesse público, garantindo eficiência, padronização técnica, economicidade, segurança jurídica e efetividade na execução da política pública de Regularização Fundiária Urbana no Município.

Possíveis Requisitos da Contratação Compatíveis com a Necessidade

A contratação poderá contemplar, entre outros, os seguintes requisitos técnicos e operacionais:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TAQUARA

- a) Comprovação de experiência prévia da empresa em serviços de Regularização Fundiária Urbana (REURB), mediante apresentação de atestados de capacidade técnica compatíveis com o objeto licitado;
- b) Comprovação de execução anterior de regularização fundiária contendo etapa registral concluída, demonstrando aptidão para finalização integral dos procedimentos até a emissão dos registros imobiliários;
- c) Equipe técnica multidisciplinar composta, no mínimo, por profissionais das áreas de engenharia, arquitetura, topografia, serviço social, direito e áreas correlatas necessárias à execução da REURB;
- d) Comprovação de vínculo dos profissionais técnicos com a empresa licitante, na forma admitida pela legislação;
- e) Registro ou inscrição da empresa e dos responsáveis técnicos junto aos respectivos conselhos profissionais competentes, especialmente CREA e/ou CAU;
- f) Apresentação de Acervo Técnico compatível com serviços de levantamento topográfico, georreferenciamento, cadastro territorial, projetos urbanísticos e regularização fundiária;
- g) Capacidade operacional para execução simultânea das etapas técnicas, sociais, jurídicas e administrativas necessárias à conclusão da regularização dos 222 imóveis;
- h) Disponibilização de equipamentos, softwares e estrutura operacional adequados à execução dos levantamentos técnicos e processamento das informações cadastrais e geoespaciais;
- i) Elaboração e entrega de todos os produtos técnicos em formato físico e digital, incluindo arquivos editáveis, plantas georreferenciadas, memoriais descritivos, banco de dados cadastral e demais documentos pertinentes;
- j) Atendimento às normas técnicas aplicáveis, legislação urbanística, ambiental, registral e fundiária vigente, especialmente à Lei Federal nº 13.465/2017 e ao Decreto Federal nº 9.310/2018;
- k) Realização de cadastro socioeconômico das famílias beneficiárias, quando necessário para instrução dos procedimentos de REURB;
- l) Responsabilidade pelo acompanhamento técnico dos processos administrativos e registrais até a efetiva conclusão da regularização dos imóveis;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE TAQUARA

- m) Estabelecimento de cronograma físico de execução contendo metas, etapas e prazos definidos para conclusão integral do objeto;
- n) Possibilidade de exigência de garantia contratual, considerando a relevância social do objeto e a necessidade de assegurar a adequada execução dos serviços até a conclusão da regularização fundiária.

6. ANÁLISE DO PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

A análise quanto ao parcelamento do objeto da contratação indica que não é tecnicamente recomendável sua adoção, considerando as características específicas dos serviços a serem executados.

A Regularização Fundiária Urbana (REURB) compreende um conjunto de atividades interdependentes e sequenciais, envolvendo etapas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, as quais demandam integração contínua e coordenação técnica unificada. Nesse contexto, o fracionamento da contratação poderia comprometer a eficiência e a qualidade da execução, na medida em que a conclusão de determinadas fases condiciona o início de outras.

Ademais, o parcelamento poderia gerar dificuldades operacionais, aumento da complexidade na gestão contratual, riscos de descontinuidade na execução dos serviços e possíveis conflitos de responsabilidade entre diferentes contratados, prejudicando o cumprimento dos prazos estabelecidos no Termo de Compromisso OGU MCIDADES nº 965248/2024, bem como das futuras regularizações.

Dessa forma, conclui-se que a contratação deve ocorrer de forma integral e unificada, garantindo maior eficiência, padronização dos procedimentos, melhor controle da execução e mitigação de riscos, atendendo ao interesse público e às exigências técnicas do objeto.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação foi elaborada em conformidade com o art. 23 da Lei nº 14.133/2021, tendo como base pesquisa de preços públicos, bem como levantamento de orçamentos junto a fornecedores do ramo, assegurando a obtenção de parâmetros de mercado adequados e compatíveis com o objeto pretendido.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE TAQUARA

Para fins de definição do valor estimado, adotou-se como referência o preço médio, mediante análise comparativa entre os valores registrados e aqueles praticados no mercado.

O valor global estimado da contratação é de R\$ 291.306,18 (duzentos e noventa e um mil trezentos e seis reais e dezoito centavos), correspondente à execução de 222 processos de regularização fundiária, contemplando todas as etapas técnicas, jurídicas e administrativas necessárias à plena implementação da Regularização Fundiária Urbana (REURB).

Item	Descrição	UN	QTDE	PREÇO 01 Id contratação PNCP: 90738196000109 -1-000481/2025	PREÇO 02 Id contratação PNCP: 82821190000172- 1-000755/2025	PREÇO 03 Id contratação PNCP: 29131075000193 -1-000163/2026	PREÇO 04 Id contratação PNCP: 30926649000107- 1-000004/2025	MÉDIA DE PREÇOS
01	Serviços especializados de todo o processo de Regularização Fundiária Urbana, em núcleos informais localizados no município de TAQUARA, no âmbito da Lei Federal nº 13.465/2014.	UN	222	R\$ 427,00	R\$ 1.021,78	R\$ 2.000,00	R\$ 1.800,00	R\$ 1.312,19

Destaca-se que:

(X) a pesquisa de preços consta no processo administrativo

Ressalta-se, ainda, que o valor global estimado tem caráter referencial, sendo utilizado para fins de planejamento da contratação, bem como para subsidiar a elaboração do Documento de Formalização da Demanda (DFD) e do Termo de Referência (TR), não implicando vinculação obrigatória para fins de contratação, conforme as disposições legais vigentes.

8. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa das quantidades foi definida com base em levantamento da demanda municipal, especificamente voltado à localidade do Morro da Cruz conforme Termo de Compromisso com Ministério das Cidades.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE TAQUARA

As quantidades estimadas, correspondentes a 222 unidades de regularização fundiária, guardam relação direta com a execução do objeto contratado, uma vez que refletem o número de núcleos ou unidades habitacionais passíveis de regularização dentro da área contemplada.

Destaca-se que:

(X) consta em quadro no documento

9. PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES (PAC)

A presente contratação não está prevista no Plano Anual de Contratações (PAC) do Município, não obstante, há previsão orçamentária na Lei Orçamentária Anual (LOA), com recursos devidamente assegurados para a execução da contratação, garantindo a viabilidade financeira da iniciativa e a compatibilidade com o planejamento orçamentário vigente.

Dessa forma, resta evidenciado que, embora não prevista inicialmente no PAC, a contratação atende ao interesse público e possui respaldo orçamentário suficiente para sua implementação, em consonância com os princípios da legalidade, planejamento e responsabilidade fiscal.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS COM A CONTRATAÇÃO

A contratação pretendida visa alcançar resultados concretos e mensuráveis no âmbito da política pública de desenvolvimento urbano e regularização fundiária, promovendo a integração de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial do Município.

Espera-se, como resultado direto, a regularização fundiária de no mínimo 222 unidades habitacionais situadas na localidade do Morro da Cruz, proporcionando segurança jurídica aos ocupantes, mediante a titulação dos imóveis, e assegurando o direito social à moradia.

Adicionalmente, a contratação contribuirá para a melhoria das condições urbanísticas e ambientais, possibilitando a adequada inserção das áreas regularizadas no contexto urbano formal, com reflexos positivos na infraestrutura, no acesso a serviços públicos e na qualidade de vida da população beneficiada.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE TAQUARA

Do ponto de vista institucional, a iniciativa permitirá o cumprimento das obrigações assumidas pelo Município no âmbito do Termo de Compromisso OGU MCIDADES nº 965248/2024, evitando riscos de inadimplemento e assegurando a correta aplicação dos recursos públicos transferidos, ainda assim, possibilitará futuras novas regularizações com recursos próprios do município.

Por fim, a execução da regularização fundiária promoverá o fortalecimento da gestão territorial, ampliando a base cadastral municipal, favorecendo o planejamento urbano e contribuindo para o incremento da arrecadação tributária, especialmente no que se refere aos tributos imobiliários.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Previamente à celebração do contrato administrativo, a Administração Pública deverá adotar as medidas administrativas, técnicas e operacionais necessárias para assegurar a adequada execução dos serviços de Regularização Fundiária Urbana (REURB) da Comunidade Morro da Cruz, garantindo eficiência, organização processual e segurança jurídica durante a execução contratual.

Inicialmente, deverá ser promovida a consolidação e organização das informações já existentes acerca da área objeto da regularização fundiária, incluindo levantamentos preliminares, registros administrativos, cadastros municipais, mapas, matrículas imobiliárias eventualmente existentes, informações urbanísticas, fiscais, ambientais e demais documentos pertinentes à instrução dos trabalhos técnicos.

A Administração também deverá identificar e disponibilizar à futura contratada todos os documentos, estudos, informações territoriais e elementos técnicos disponíveis que possam auxiliar na execução dos serviços, visando otimizar os levantamentos de campo e reduzir retrabalhos operacionais.

Deverá ser realizada a definição formal dos servidores responsáveis pelo acompanhamento, fiscalização e gestão contratual, mediante designação de fiscal e gestor do contrato, observando-se a necessidade de acompanhamento contínuo das etapas técnicas, sociais, jurídicas e registrais da execução contratual.

A Administração deverá ainda promover alinhamento institucional entre os setores envolvidos na execução da política pública de regularização fundiária, especialmente os



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE TAQUARA

setores de engenharia, habitação, assistência social, planejamento urbano, meio ambiente, cadastro imobiliário, procuradoria jurídica e tributação, visando assegurar atuação integrada durante o desenvolvimento dos trabalhos.

Também constitui providência prévia relevante a análise das condições urbanísticas, ambientais e registrais da área objeto da REURB, inclusive quanto à existência de áreas públicas, áreas de preservação permanente, restrições ambientais, sobreposições registrais, conflitos possessórios ou outras situações que possam impactar diretamente a execução dos serviços.

Quando necessário, a Administração poderá promover reuniões comunitárias preliminares e ações de mobilização social junto aos moradores da Comunidade Morro da Cruz, visando prestar esclarecimentos acerca da política pública de regularização fundiária, orientar sobre documentação necessária e facilitar os futuros procedimentos de cadastramento social e coleta de informações pela contratada.

Deverá ainda ser verificada previamente a disponibilidade orçamentária e financeira para suporte integral da contratação, bem como a adequada previsão da despesa junto aos instrumentos de planejamento e orçamento do Município.

A Administração deverá providenciar a elaboração final dos documentos técnicos da fase preparatória da contratação, incluindo Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, pesquisa de preços, mapa de riscos, minuta contratual e demais documentos exigidos pela Lei nº 14.133/2021.

Por fim, deverá ser promovida a definição clara dos produtos técnicos esperados, cronograma físico de execução, metodologia de acompanhamento e critérios objetivos de medição e recebimento dos serviços, visando garantir maior controle da execução contratual e efetiva conclusão da regularização fundiária dos 222 imóveis da Comunidade Morro da Cruz.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E INTERDEPENDENTES

No que se refere às contratações correlatas, verifica-se que, a princípio, não há contratações diretamente relacionadas em andamento ou previstas que possuam vínculo imediato com o objeto da presente contratação, considerando que os serviços



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE TAQUARA

de regularização fundiária urbana serão executados de forma integral no escopo definido.

Por outro lado, no tocante às contratações interdependentes, identifica-se a existência de serviços de infraestrutura no loteamento, os quais possuem relação indireta com a regularização fundiária, especialmente no que diz respeito à consolidação das condições urbanísticas adequadas das áreas a serem regularizadas.

Tais serviços podem compreender, exemplificativamente, a execução de redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, pavimentação e demais melhorias urbanas, sendo que sua implementação contribui para a valorização das áreas regularizadas e para a efetiva integração ao ordenamento urbano municipal. Embora não constituam condição impeditiva para a execução da regularização fundiária, essas ações interdependentes devem ser consideradas no planejamento global da Administração, a fim de assegurar a plena efetividade da política pública e a melhoria das condições de habitabilidade da população beneficiada.

3. IMPACTOS AMBIENTAIS DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação, por sua natureza, não gera impactos ambientais diretos, uma vez que se refere à prestação de serviços técnicos e profissionais de caráter predominantemente administrativo, jurídico e urbanístico, não envolvendo intervenções físicas no meio ambiente.

As atividades a serem desenvolvidas concentram-se na análise, levantamento, instrução processual e regularização documental de áreas urbanas, não contemplando, neste momento, a execução de obras ou serviços que impliquem alteração ambiental direta.

Ressalta-se, contudo, que a Regularização Fundiária Urbana (REURB), enquanto política pública, possui potencial de impacto ambiental positivo indireto, na medida em que promove a organização do território, a adequação ao ordenamento urbano e a possibilidade de futura implementação de infraestrutura adequada, contribuindo para a melhoria das condições ambientais e sanitárias das áreas regularizadas.

Dessa forma, não se aplicam medidas mitigadoras específicas no âmbito desta contratação, considerando a inexistência de impactos ambientais diretos decorrentes da execução do objeto.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE TAQUARA

14. CONCLUSÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar demonstrou, de forma fundamentada, a necessidade da contratação de serviços técnicos especializados para a execução integral da Regularização Fundiária Urbana (REURB) em núcleos informais do Município de Taquara-RS, foram analisadas as alternativas disponíveis no mercado, sendo identificada como solução mais adequada a Licitação para execução integral imediata da regularização os 222 imóveis situados na localidade Morro da Cruz. Restou evidenciado que a contratação é tecnicamente viável, orçamentariamente compatível e juridicamente possível, estando devidamente alinhada às diretrizes da Lei nº 14.133/2021 e aos princípios que regem a Administração Pública.

Diante do exposto, conclui-se pela viabilidade da contratação, recomendando-se o prosseguimento dos atos administrativos necessários à sua formalização, com vistas à adequada execução do objeto e ao atendimento da demanda pública identificada.

Taquara, 14 de maio de 2026.