

SEMAG - SECRETARIA
MUNICIPAL
DE ADMINISTRAÇÃO E GOVERNO



Belterra
Prefeitura Municipal

ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES

Órgão:	SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GOVERNO - SEMAG
Uasg:	980044
Objeto:	CONTRATAÇÃO DE SERVIÇO EDUCACIONAL ESPECIALIZADO PARA CAPACITAÇÃO TEÓRICA E PRÁTICA DA EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL EM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB), INCLUINDO FORNECIMENTO DE SOFTWARE PARA GESTÃO E CONTROLE DO PROCESSO, REALIZAÇÃO DE CADASTRO SOCIAL DE 436 FAMÍLIAS, ELABORAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA CONFORME LEI 13.465/2017 E DECRETO FEDERAL 9.310/2018, COM ENTREGA FINAL DE 436 TÍTULOS DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA DEVIDAMENTE REGISTRADOS NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE, EM CONFORMIDADE COM O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA PREFEITURA DE BELTERRA.
Proc. Adm.	Nº 030/2025

1. Informações básicas – Processo Administrativo

O Processo Administrativo correspondente às demandas geradas para a condução da contratação é nº 030/2025, para **CONTRATAÇÃO DE SERVIÇO EDUCACIONAL ESPECIALIZADO PARA CAPACITAÇÃO TEÓRICA E PRÁTICA DA EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL EM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB), INCLUINDO FORNECIMENTO DE SOFTWARE PARA GESTÃO E CONTROLE DO PROCESSO, REALIZAÇÃO DE CADASTRO SOCIAL DE 436 FAMÍLIAS, ELABORAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA CONFORME LEI 13.465/2017 E DECRETO FEDERAL 9.310/2018, COM ENTREGA FINAL DE 436 TÍTULOS DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA DEVIDAMENTE REGISTRADOS NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE, EM CONFORMIDADE COM O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA PREFEITURA DE BELTERRA.**

2. Área requisitante

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GOVERNO - SEMAG

Eixo 1 – Da necessidade:

3. Descrição da necessidade da contratação

Regularização Fundiária Urbana (REURB) é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia (art. 9º, da Lei nº 13.465/17 e art. 1º, do Decreto nº 9.310/18).

Vila Americana, nº 45 Centro, Belterra/Pará CEP: 68.143-000

CNPJ: 29.578.965/0001-48

E-mail: semag@belterra.pa.gov.br

Considerando a necessidade de contratar um serviço especializado em Reurb (Regularização Fundiária Urbana), devido a demanda de regularizar áreas urbanas que ainda não possuem a documentação adequada ou estão em situação irregular. Para garantir que os imóveis tenham a documentação correta, promovendo segurança jurídica para os moradores e facilitando o acesso a benefícios públicos, além de contribuir para o ordenamento urbano de áreas ou projetos que envolvem esses aspectos, contar com um especialista em Reurb pode fazer toda a diferença para garantir que tudo seja feito de forma correta e eficiente.

O objetivo da REURB é identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes, ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados, promover a integração social e a geração de emprego e renda; estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade. Além de garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas, com a efetivação da função social da propriedade. Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, e assim concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo, prevenindo e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais, para conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher e franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária (art. 10, da Lei nº 13.465/17 art. 2º, do Decreto nº 9.310/18).

Haja vista que a Constituição Federal de 1988, em capítulo reservado aos Princípios Gerais da Atividade Econômica, notadamente em seu artigo 175, condicionou a prestação de serviços públicos e a aquisição de produtos à realização de prévio procedimento licitatório. De outro lado, a própria Carta Magna, em capítulo destinado à Administração Pública, ressalva casos em que a legislação infraconstitucional confere ao Poder Pública a faculdade de contratar sem a necessidade de tal procedimento, conforme se depreende a presente Inexigibilidade de Licitação encontrasse fundamentada no artigo 74, inciso III alínea "a", § 3º da Lei Federal 14.133/2021 e suas alterações posteriores.

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

I - aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos;

II - contratação de profissional do setor artístico, diretamente ou por meio de empresário exclusivo, desde que consagrado pela crítica especializada ou pela opinião pública;

III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação:

a) estudos técnicos, planejamentos, projetos básicos ou projetos executivos;

- b) pareceres, perícias e avaliações em geral;
- c) assessorias ou consultorias técnicas e auditorias financeiras ou tributárias;
- d) fiscalização, supervisão ou gerenciamento de obras ou serviços;
- e) patrocínio ou defesa de causas judiciais ou administrativas;
- f) treinamento e aperfeiçoamento de pessoal;
- g) restauração de obras de arte e de bens de valor histórico;
- h) controles de qualidade e tecnológico, análises, testes e ensaios de campo e laboratoriais, instrumentação e monitoramento de parâmetros específicos de obras e do meio ambiente e demais serviços de engenharia que se enquadrem no disposto neste inciso;

IV - objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Contudo, a contratação do serviço especializado em REURB é importante porque é uma forma de garantir que o processo seja feito de forma segura, rápida e eficiente, trazendo benefícios tanto para os moradores quanto para o município.

4. Estimativa das quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala*

ETAPAS	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UNID	QUANT	VALOR DE REFERÊNCIA	VALOR
ETAPA 1	ATIVIDADE PRELIMINAR	LOTE		R\$	R\$
	MOBILIZAÇÃO COMUNITÁRIA	LOTE		R\$	R\$
	CADASTRO FÍSICO	LOTE		R\$	R\$
	CADASTRO SOCIAL	LOTE		R\$	R\$
ETAPA 2	CARTOGRAFIA BÁSICA	LOTE		R\$	R\$
	ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL	LOTE		R\$	R\$
	ESTUDO TÉCNICO DE ÁREA DE RISCO	LOTE		R\$	R\$
ETAPA 3	PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	LOTE		R\$	R\$
	PROJETOS DE INFRAESTRUTURA (REDE DE ESGOTO)	LOTE	436	R\$	R\$
	PROJETOS DE INFRAESTRUTURA (REDE DE ÁGUA)	LOTE		R\$	R\$
	PROJETOS DE INFRAESTRUTURA (REDE DE ENERGIA)	LOTE		R\$	R\$
	PROJETOS DE INFRAESTRUTURA (DRENAGEM)	LOTE		R\$	R\$
ETAPA 4	REGISTRO DE PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	LOTE		R\$	R\$
	REGISTRO DAS MATRÍCULAS INDIVIDUAIS	LOTE		R\$	R\$
TOTAL		LOTE	436		

5. Descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução

- I. Realizar a correta instrução, orientação e capacitação dos servidores municipais da Comissão de REURB e demais servidores envolvidos na resolução dos REURBs existentes no município;
- II. Realização de documentos técnicos, atas, e pareceres necessários para respostas aos processos de REURBs protocolados e existentes, e para dar prosseguimento as etapas de análise de cada REURB;

- III. Participação em reuniões com a Comissão de REURB para resolução de dúvidas destes servidores referentes aos processos;
- IV. Buscar possíveis soluções para a resolução de problemas que possam ser encontrados em algum processo de regularização;
- V. Fornecimento de modelos de documentos para que posteriormente a Comissão de REURB possa dar prosseguimento a outros REURBs a serem protocolados, caso necessário;
- VI. Auxílio na realização de editais, protocolos e comunicação junto ao registro de imóveis;
- VII. Auxílio na elaboração de planejamento para a execução das atividades.
- VIII. Prestar capacitação aos servidores no início da execução do contrato, a fim de que cada servidor compreenda sua atuação dentro do processo e pratique seus atos com conhecimento, celeridade e segurança jurídica;
- IX. Orientar a comissão especial de regularização fundiária urbana REURB em todos os atos do procedimento, seja ele proposto pelo Município enquanto Política Pública, ou seja, ele proposto por particulares e que o Município se reserve ao processamento;
- X. Orientar o requerimento dos legitimados (artigo 28, I, lei nº 13.465/2017) e instruir a montagem dos processos com todos os documentos necessários;
- XI. Emitir minuta ata de classificação de modalidade em REURB-S;
- XII. Orientar a comissão no tocante ao processamento administrativo (art. 28, II, lei nº 13.465/2017) com emissão de minutas de notificação ou carta de anuência de confrontantes/titulares de domínio do núcleo urbano informal e consolidado;
- XIII. Orientar a comissão e elaborar as minutas necessárias para a elaboração do projeto de REURB de cada núcleo nos termos do art. 28 III e 35 e incisos da Lei Federal nº 13.465/2017;
- XIV. Estando o processo em acordo com a legislação e a segurança jurídica, orientar a comissão e elaborar minuta de saneamento do processo (art. 28, IV);
- XV. Saneado o processo, opinar pela aprovação do Projeto e elaborar minuta de Decreto;
- XVI. Emitir a Certidão de Regularização Fundiária e submeter à análise da comissão de REURB e do Executivo Municipal;
- XVII. Encaminhar em conjunto com a Comissão Municipal de REURB o projeto aprovado com a CRF ao Registro de Imóveis;
- XVIII. Auxiliar no cumprimento de eventuais notas de exigências;
- XIX. Orientar durante todo o processo para que a comissão pratique todos os atos necessários para o deslinde do mesmo, desde notas de exigências à particulares como solicitações de complementação de documentos;
- XX. Instruir a comissão de REURB e também os beneficiários para averbação das construções nas matrículas geradas;
- Demais atos necessários para o cumprimento das fases dispostas no artigo 28 da Lei Federal nº 13.465/2017. No nosso sucinto entendimento, vislumbramos a possibilidade do desencadeamento de Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação, com fulcro no art. 74, III, alínea "a" da Lei 14.133/2021:
- Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
- (...)

III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual

com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação:

- a) estudos técnicos, planejamentos, projetos básicos ou projetos executivos;
 - b) pareceres, perícias e avaliações em geral;
 - c) assessorias ou consultorias técnicas e auditorias financeiras ou tributárias;
 - d) fiscalização, supervisão ou gerenciamento de obras ou serviços;
 - e) patrocínio ou defesa de causas judiciais ou administrativas;
 - f) treinamento e aperfeiçoamento de pessoal;
 - g) restauração de obras de arte e de bens de valor histórico;
 - h) controles de qualidade e tecnológico, análises, testes e ensaios de campo e laboratoriais, instrumentação e monitoramento de parâmetros específicos de obras e do meio ambiente e demais serviços de engenharia que se enquadrem no disposto neste inciso;
- IV - objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;
- V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

6. Resultados pretendidos, em termos de efetividade e de desenvolvimento nacional sustentável

A Regularização Fundiária é uma política pública, com intervenções jurídicas, urbanísticas, sociais e ambientais, que objetiva a permanência, para fins de habitação, de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, resultando em melhorias no ambiente urbano, na organização e prestação de serviços públicos e na qualidade de vida da população atendida, principalmente nos seguintes aspectos:

6.1 Efetividade

✓ **Elevação do Grau de Excelência Técnica da Equipe Municipal:**

Capacitar os servidores públicos municipais, dotando-os de conhecimentos técnico-normativos, metodológicos e procedimentais de elevada complexidade, imprescindíveis à condução célere, eficiente e juridicamente segura dos processos de REURB-S.

✓ **Otimização dos Fluxos Processuais e Redução de Passivos Jurídicos:**

Minimizar riscos de nulidades e contestações administrativas e judiciais, por meio da adoção de boas práticas, metodologias reconhecidas e aplicação rigorosa da legislação vigente.

✓ **Ampliação da Capilaridade e da Alcance Social das Políticas Habitacionais:**

Favorecer a titulação de um número expressivo de famílias em situação de vulnerabilidade social, promovendo o direito fundamental à moradia digna e a inclusão socioeconômica da população beneficiária.

✓ **Integração dos Núcleos Informais ao Espaço Urbano Formalizado:**

Proporcionar a integração urbanística e socioambiental dos núcleos urbanos informais, consolidando sua inserção na malha urbana regular, com acesso pleno a serviços públicos essenciais e infraestrutura urbana adequada.

6.2 Desenvolvimento Nacional Sustentável

✓ **Efetivação da Função Social da Propriedade Urbana:**

Garantir o cumprimento dos preceitos constitucionais relativos à função social da propriedade, promovendo a formalização de áreas ocupadas por população de baixa renda, com reflexos positivos na segurança jurídica, na dignidade da pessoa humana e na estabilidade social.

✓ **Contribuição Direta para a Redução das Desigualdades Regionais e Sociais:**

Mitigar os efeitos históricos da exclusão socioespacial, promovendo a equidade territorial e a justiça social, com fortalecimento da coesão comunitária e do pertencimento urbano;

✓ **Fomento à Dinâmica Econômica Local:**

Estímulo à valorização imobiliária, ao incremento da arrecadação tributária municipal e à geração de novas oportunidades econômicas, decorrentes da regularização e da formalização dos imóveis;

✓ **Observância aos Princípios da Sustentabilidade Ambiental:**

Garantir que os processos de regularização fundiária sejam conduzidos em consonância com as diretrizes ambientais, com especial atenção à proteção de áreas de preservação permanente, à mitigação de riscos e à promoção de soluções urbanísticas ambientalmente responsáveis;

✓ **Alinhamento às Agendas de Desenvolvimento Nacional e Internacional:**

Contribuir para o cumprimento das metas estabelecidas na Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas, com ênfase nos **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS)**, notadamente os ODS 1 (Erradicação da Pobreza), ODS 11 (Cidades e Comunidades Sustentáveis) e ODS 16 (Paz, Justiça e Instituições Eficazes);

✓ **Efetivação da Função Social da Propriedade Urbana:**

Garantir o cumprimento dos preceitos constitucionais relativos à função social da propriedade, promovendo a formalização de áreas ocupadas por população de baixa renda, com reflexos positivos na segurança jurídica, na dignidade da pessoa humana e na estabilidade social;

✓ **Contribuição Direta para a Redução das Desigualdades Regionais e Sociais:**

Mitigar os efeitos históricos da exclusão socioespacial, promovendo a equidade territorial e a justiça social, com fortalecimento da coesão comunitária e do pertencimento urbano;

✓ **Fomento à Dinâmica Econômica Local:**

Estímulo à valorização imobiliária, ao incremento da arrecadação tributária municipal e à geração de novas oportunidades econômicas, decorrentes da regularização e da formalização dos imóveis;

✓ **Observância aos Princípios da Sustentabilidade Ambiental:**

Garantir que os processos de regularização fundiária sejam conduzidos em consonância com as diretrizes ambientais, com especial atenção à proteção de áreas de preservação permanente, à mitigação de riscos e à promoção de soluções urbanísticas ambientalmente responsáveis;

✓ **Alinhamento às Agendas de Desenvolvimento Nacional e Internacional:**

Contribuir para o cumprimento das metas estabelecidas na **Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas**, com ênfase nos **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS)**, notadamente os ODS 1 (Erradicação da Pobreza), ODS 11 (Cidades e Comunidades Sustentáveis) e ODS 16 (Paz, Justiça e Instituições Eficazes).

A inexigibilidade de licitação, justifica-se pela notória especialização da empresa contratada, garantindo que os resultados esperados sejam alcançados com máxima eficiência e dentro das normas legais, conforme o disposto no **art. 74, inciso III, alínea "a" da Lei nº 14.133/21, Inexigibilidade.**

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

I - aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos;

II - contratação de profissional do setor artístico, diretamente ou por meio de empresário exclusivo, desde que consagrado pela crítica especializada ou pela opinião pública;

III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação:

a) estudos técnicos, planejamentos, projetos básicos ou projetos executivos;

b) pareceres, perícias e avaliações em geral;

c) assessorias ou consultorias técnicas e auditorias financeiras ou tributárias;

d) fiscalização, supervisão ou gerenciamento de obras ou serviços;

e) patrocínio ou defesa de causas judiciais ou administrativas;

f) treinamento e aperfeiçoamento de pessoal;

g) restauração de obras de arte e de bens de valor histórico;

h) controles de qualidade e tecnológico, análises, testes e ensaios de campo e laboratoriais, instrumentação e monitoramento de parâmetros específicos de obras e do meio ambiente e demais serviços de engenharia que se enquadrem no disposto neste inciso;

IV - objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Eixo 2 – Das soluções:

7. Levantamento de mercado (prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções)

Prospecção de Mercado

No processo de levantamento e análise prévia do mercado, realizou-se uma prospecção criteriosa visando identificar instituições aptas a fornecer capacitação educacional especializada, aliada à prestação de serviços técnicos executivos no campo da Regularização Fundiária Urbana (REURB).

Durante esta etapa, observou-se que o número de empresas com notória especialização, expertise comprovada e capacidade operacional simultânea para ofertar tanto a formação teórica e prática de equipes municipais quanto a execução de atividades técnicas diretamente relacionadas à REURB é extremamente restrito no cenário nacional.

A natureza multidisciplinar do objeto, que exige profundo domínio de aspectos jurídicos, urbanísticos, sociais, ambientais e cartográficos, restringe consideravelmente o leque de prestadores de serviço com qualificação técnica adequada e experiência consolidada. Adicionalmente, destaca-se que a oferta de soluções integradas (capacitação + execução) por uma única entidade é um diferencial ainda pouco presente no mercado, o que reforça a limitação de alternativas disponíveis.

Foram consultadas fontes públicas, bases de dados institucionais e registros de contratações similares por outros entes da administração pública, constatando-se a recorrência de um número reduzido de empresas que atendem de forma plena e satisfatória os requisitos técnicos exigidos. A empresa FUCAPE Business School possui contrato vigente com a Prefeitura Municipal de São Paulo, nº 178/2023 sendo a PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EDUCACIONAIS PARA A REALIZAÇÃO DE CAPACITAÇÃO TEÓRICA E PRÁTICA de equipes municipais com registro de 6.154 lotes, totalizando o valor de R\$ 4.000.944,00 (quatro milhões e novecentos e quarenta e quatro reais), sendo assim em média R\$ 650,14 (seiscentos e cinquenta reais e quatorze centavos) por lote. Da mesma forma, também possui contrato vigente com a Prefeitura Municipal de Tobias Barreto, no Estado de Sergipe, nº 017/2025 tendo por objeto a REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: TECNOLOGIA, INOVAÇÃO E CAPACITAÇÃO com o registro de 1.080 lotes, com o valor total de R\$ 991.440,00 (novecentos e noventa e um mil, quatrocentos e quarenta reais), resultando em média R\$ 918,00 (novecentos e dezoito reais) por lote.

Diante desse cenário, a escolha da solução demandará especial atenção aos critérios de experiência comprovada, qualificação técnica da equipe, metodologia de trabalho, capacidade de entrega de produtos finais e histórico de atuação em projetos de igual complexidade e relevância social.

Análise das Alternativas Possíveis

Durante a análise de mercado, foram identificadas poucas empresas que atuam na referida área de atuação. No entanto, ao avaliar os critérios técnicos, jurídicos e operacionais, a FUCAPE Business School demonstrou-se a única capaz de atender integralmente às necessidades dos projetos, pelos seguintes motivos:

- Notória Especialização Reconhecida Nacionalmente;
- Excelência Acadêmica Consolidada;
- Corpo Docente Altamente Titulado e Experiente;
- Experiência Consagrada na Capacitação de Agentes Públicos;

- Metodologia Pedagógica Inovadora e Focada na Aplicação Prática;
- Expertise Multidisciplinar na Temática da Regularização Fundiária Urbana (REURB);
- Capacidade de Customização e Atendimento às Especificidades Municipais;
- Contribuição Estratégica para o Desenvolvimento Nacional Sustentável;
- Reputação Institucional e Reconhecimento no Setor Público.

8. Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação*

A definição do valor estimado para a contratação da empresa FUCAPE Business School seguiu critérios técnicos e de mercado, garantindo a adequação financeira e a viabilidade do serviço. Os valores de referência do presente Projeto de Extensão são de R\$ 917,00 (novecentos e dezessete reais) por lote, sendo R\$ 399.812,00 (Trezentos e noventa e nove mil oitocentos e doze reais) o montante que representam um desconto de 35% (trinta e cinco por cento) dos valores praticados pelo Ministério das Cidades, de R\$ 1.413,00 (mil quatrocentos e treze reais) por lotes, estando os mesmos compatíveis com os praticados pelo Ministério das Cidades, PROGRAMA PERIFERIA VIVA, em parceria com a Caixa Econômica Federal, conforme Manual de Instruções – Programa de Regularização Fundiária e Melhorias Habitacionais (Aprovado pela Resolução CCFDS nº 225, de 17 de dezembro de 2020 e, regulamentado pela Instrução Normativa nº 2, de 21 de janeiro de 2021, alterada pela Instrução Normativa nº 25, de 3 de agosto de 2021, Instrução Normativa nº 47, de 3 de agosto de 2021 e Instrução Normativa nº 32, de 8 de agosto de 2023).

9. Contratações correlatas e/ou interdependentes

Ressalta-se que, no âmbito da presente contratação, não há registros de contratações correlatas ou interdependentes vinculadas a este objeto específico, tampouco outras avenças em execução que tratem da mesma natureza de serviços ora pretendidos.

Cumpre, contudo, destacar que existem, de forma pontual e individualizada, proprietários que, dispoñdo de recursos próprios e por iniciativa voluntária, têm buscado a regularização fundiária diretamente junto à municipalidade, conforme os preceitos legais vigentes. Tais iniciativas, embora coexistentes, não se configuram como ações interdependentes ou integradas à presente contratação, tampouco afetam a sua viabilidade, finalidade pública ou abrangência técnica.

Portanto, a contratação proposta se mantém autônoma, específica e estratégica, sendo voltada à promoção da regularização fundiária de interesse social, em consonância com os objetivos do Programa Municipal de Regularização Fundiária da Prefeitura de Belterra, mediante abordagem técnico-jurídica sistematizada e alinhada aos marcos normativos da Lei nº 13.465/2017 e do Decreto Federal nº 9.310/2018.

10. Providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização

Com vistas a assegurar a plena execução contratual e a estrita observância dos princípios da eficiência, economicidade e do interesse público, a Administração Municipal de Belterra adotará, previamente à celebração do contrato, as seguintes providências:

1. **Designação formal dos responsáveis pela fiscalização e gestão do contrato**, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, por meio de portaria específica expedida pela autoridade competente, com definição clara das atribuições dos fiscais técnico, administrativo e setorial, bem como do gestor do contrato;
2. **Capacitação da equipe designada para fiscalização e gestão contratual**, mediante orientação técnica acerca dos procedimentos contratuais, cláusulas pactuadas, cronograma físico-financeiro e metas a serem alcançadas, garantindo o pleno domínio dos aspectos técnicos e legais do objeto a ser contratado;
3. **Organização e adequação do ambiente institucional**, por meio da disponibilização de infraestrutura mínima necessária para acompanhamento das etapas do projeto, acesso ao sistema de gestão a ser fornecido pela contratada, e integração dos setores da Prefeitura envolvidos com as ações de regularização fundiária;
4. **Realização de reuniões preparatórias com os setores demandantes**, a fim de alinhar expectativas, esclarecer fluxos procedimentais e estabelecer canais efetivos de comunicação com a contratada;
5. **Garantia da regularidade documental** da Administração contratante, compreendendo a instrução processual com todos os documentos exigidos pela legislação vigente, incluindo a dotação orçamentária e a respectiva reserva de recursos.

Tais providências visam assegurar que a contratação ocorra de forma planejada, transparente e eficiente, com vistas à entrega efetiva dos resultados esperados no âmbito do Programa de Regularização Fundiária da Prefeitura Municipal de Belterra.

11. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável

Ainda que não envolva obras físicas ou supressão de vegetação, a implantação da regularização fundiária poderá consolidar ocupações em áreas ambientalmente sensíveis. Tais impactos incluem:

- A potencial legalização de ocupações em áreas ecologicamente frágeis, com prejuízo à função ambiental;
- O estímulo à urbanização de áreas atualmente sem infraestrutura adequada, gerando pressão sobre recursos naturais;
- O aumento do consumo de água e energia, sem planejamento ambiental integrado;
- A intensificação da geração de resíduos sólidos urbanos.

b) Medidas mitigadoras e requisitos de sustentabilidade

Para mitigar tais impactos e assegurar a conformidade ambiental e legal do processo de regularização, a Administração Municipal de Belterra adotará as seguintes diretrizes e medidas:

1. Diagnóstico ambiental prévio dos núcleos urbanos a serem regularizados, com mapeamento de áreas de risco, APPs e outras restrições de uso, visando orientar a viabilidade jurídica e técnica da REURB;
2. Observância dos preceitos legais dispostos na Lei nº 13.465/2017 e no Decreto Federal nº 9.310/2018, com destaque à possibilidade de exclusão, compensação ambiental ou readequação de ocupações situadas em áreas indevidas;
3. Promoção de soluções urbanísticas sustentáveis, com incentivo à manutenção de áreas verdes, drenagem urbana adequada, destinação correta de resíduos sólidos e planejamento de infraestrutura mínima para evitar sobrecarga ambiental;
4. Articulação intersetorial com os órgãos ambientais competentes, para garantir a emissão de anuências ou licenças eventualmente necessárias à consolidação da REURB, especialmente nas situações de interesse social em áreas de preservação.

Dessa forma, reafirma-se o compromisso do Município de Belterra com a sustentabilidade ambiental, a eficiência na gestão dos recursos públicos e a responsabilidade socioambiental, consolidando a REURB como instrumento legítimo de justiça social, ordenamento urbano e respeito ao meio ambiente.

Eixo 3 – Da solução:

12. Descrição da solução, acompanhada das justificativas técnica e econômica da escolha do tipo de solução*

A descrição da solução como um todo para a CONTRATAÇÃO DE SERVIÇO EDUCACIONAL ESPECIALIZADO PARA CAPACITAÇÃO TEÓRICA E PRÁTICA DA EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL EM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB), INCLUINDO FORNECIMENTO DE SOFTWARE PARA GESTÃO E CONTROLE DO PROCESSO, REALIZAÇÃO DE CADASTRO SOCIAL DE 436 FAMÍLIAS, ELABORAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA CONFORME LEI 13.465/2017 E DECRETO FEDERAL 9.310/2018, COM ENTREGA FINAL DE 436 TÍTULOS DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA DEVIDAMENTE REGISTRADOS NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE, EM CONFORMIDADE COM O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA PREFEITURA DE BELTERRA, pode ser definida considerando todo o ciclo de vida do objeto da seguinte maneira:

- a. Etapa de **Formação TEÓRICA**, cobrindo todas as etapas do processo de Regularização Fundiária REURB-S, para até 15 servidores componentes da equipe técnica do município. Essa equipe deverá contar com pelo menos 1 engenheiro, 1 advogado e 1 assistente social – 60 horas de capacitação no formato híbrido;
- b. Etapa de **Formação PRÁTICA**, para os servidores do Município capacitados na Etapa de Formação Teórica, cobrindo todas as atividades práticas do processo de Regularização Fundiária REURB-S. Para tanto, serão executados, na prática, 100% das etapas da regularização fundiária, culminando na emissão dos títulos de legitimação fundiária e seus respectivos registros, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, em áreas escolhidas pelo município. Esta Formação Prática é toda suportada pela Plataforma ReurBR®. O produto desta Etapa de

Formação Prática é a emissão e o registro, em cartório de imóveis, de até 436 lotes. Ao final desta Etapa de Formação Prática, os servidores estarão aptos a executarem 100% das etapas a regularização de fundiária;

c. **Licença de Direito de Uso da Plataforma ReurBR® e APP – Cadastro Social**, suportada por consultoria e assessoria on-line. A Consultoria e assessoria dar-se-ão em horário comercial, de forma on-line, para suporte à utilização da plataforma ReurBR® e para o acompanhamento da execução dos processos de regularização fundiária no município, como prazo máximo de resposta de 72 horas úteis. Após a finalização da Formação Prática, Etapa II, necessário se faz a aquisição de licença de direito de uso, por tempo indeterminado, da plataforma ReurBR® e do APP – Cadastro Social, ferramentas estas utilizadas na Etapa de formação prática, com garantia de manutenção e atualização.

Justificativa Econômica:

✓ **Aprimoramento do Nível de Excelência Técnica da Equipe Municipal:**

Promover a capacitação dos servidores públicos municipais, conferindo-lhes domínio aprofundado de conhecimentos técnico-normativos, metodológicos e procedimentais de alta complexidade, indispensáveis à condução célere, eficiente e juridicamente respaldada dos processos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S).

✓ **Racionalização dos Fluxos Processuais e Mitigação de Passivos Jurídicos:**

Reduzir significativamente os riscos de nulidades e de contestações nas esferas administrativa e judicial, mediante a adoção de boas práticas consagradas, metodologias reconhecidas nacionalmente e a rigorosa observância das normativas legais vigentes.

✓ **Ampliação da Capilaridade e do Impacto Social das Políticas Habitacionais:**

Viabilizar a efetiva titulação de um contingente expressivo de famílias em condição de vulnerabilidade social, assegurando-lhes o direito fundamental à moradia digna e promovendo sua plena inserção social e econômica.

✓ **Integração Estrutural e Socioambiental dos Núcleos Urbanos Informais ao Espaço Urbano Regularizado:**

Garantir a integração urbanística e socioambiental dos assentamentos informais ao tecido urbano formal, consolidando sua inclusão definitiva na malha urbana legalmente constituída, com acesso universalizado a serviços públicos essenciais e infraestrutura urbana adequada.

13. Justificativas para o parcelamento ou não da solução, se aplicável*

A presente contratação, cujo objeto consiste na prestação de serviço educacional especializado para capacitação teórica e prática da equipe técnica municipal em Regularização Fundiária Urbana (REURB), com fornecimento de software de gestão, realização de cadastro físico e social de 436 famílias, elaboração de documentação técnica e entrega final de títulos de legitimação fundiária devidamente registrados, apresenta natureza multifásica e tecnicamente complexa, o que justifica sua execução de forma parcelada.

O fracionamento da execução contratual em etapas distintas — compreendendo desde os levantamentos preliminares, mobilização comunitária e diagnóstico técnico-social, até a elaboração de projetos urbanísticos e

infraestrutura, bem como os registros cartoriais — impõe, por consequência, a adoção de um parcelamento financeiro proporcional à conclusão e aprovação técnica de cada fase, conforme previsto no planejamento orçamentário da Administração.

Tal sistemática tem amparo no art. 12, §1º da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a divisão do objeto quando esta for tecnicamente justificável e não comprometer a unidade do contrato. No presente caso, o parcelamento revela-se adequado e necessário não apenas em razão da natureza técnica e processual do serviço, mas também como instrumento de controle, gestão e equilíbrio financeiro.

A adoção do pagamento parcelado possibilita:

- O adequado acompanhamento físico-financeiro da execução contratual;
- A compatibilização da despesa com a disponibilidade orçamentária e financeira do ente público;
- A garantia de que os recursos públicos sejam aplicados de forma progressiva e compatível com os resultados efetivamente entregues;
- A mitigação de riscos administrativos, técnicos e jurídicos, sobretudo em razão da especificidade do objeto, que demanda múltiplas competências profissionais e articulação interinstitucional.

Além disso, ressalta-se que os valores estimados da contratação ainda são preliminares, não havendo, até o presente momento, fixação definitiva dos custos por etapa. Todavia, a estrutura lógica de execução do objeto recomenda a adoção de ao menos quatro parcelas correspondentes às fases técnicas do projeto, as quais permitirão à Administração aferir a conformidade de cada bloco de atividades antes da liberação dos respectivos pagamentos, conforme já justificado em tópico próprio.

Dessa forma, o parcelamento se apresenta não apenas viável, mas indispensável à boa execução contratual, à racionalidade administrativa e à observância dos princípios da eficiência, economicidade, proporcionalidade e interesse público.

14. Demonstração do alinhamento entre a contratação e o planejamento do órgão ou entidade, identificando a previsão no Plano Anual de Contratações ou, se for o caso, justificando a ausência de previsão*

A CONTRATAÇÃO DE SERVIÇO EDUCACIONAL ESPECIALIZADO PARA CAPACITAÇÃO TEÓRICA E PRÁTICA DA EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL EM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB), INCLUINDO FORNECIMENTO DE SOFTWARE PARA GESTÃO E CONTROLE DO PROCESSO, REALIZAÇÃO DE CADASTRO SOCIAL DE 436 FAMÍLIAS, ELABORAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA CONFORME LEI 13.465/2017 E DECRETO FEDERAL 9.310/2018, COM ENTREGA FINAL DE 436 TÍTULOS DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA DEVIDAMENTE REGISTRADOS NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE, EM CONFORMIDADE COM O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA PREFEITURA DE BELTERRA está alinhada ao orçamento da SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GOVERNO, pois será inserida no PAC (Plano Anual de Contratação) por se tratar de Emenda Parlamentar.

15. Declaração de viabilidade*

Declaramos, considerando todo o exposto nestes Estudos Preliminares, que a contratação:

É viável Não é viável

16. Há necessidade de classificar os Estudos Preliminares como **sigiloso**, nos termos da Lei nº 12.527/2011? **Caso negativo, estes Estudos Preliminares devem ser anexos do TR/PB.**

Não há necessidade.

Belterra/PA, 03 de Julho de 2025.

Responsáveis pela elaboração dos ETP

Nome: MARY JHENY FONTINELI OLIVEIRA DE MIRANDA

Cargo: Chefe da Divisão de Projetos e Gestão de Convênios
Decreto/Matrícula: 6221

CPF: 006.794.952-58

Assinatura: *Mary Jheny Fontineli O. de Miranda*

Nome: DANIEL PEDRO DE ARAUJO BEZERRA

Cargo: Auxiliar Administrativo

Decreto/Matrícula: 3203-1

CPF: 028.831.832-36

Assinatura: *Daniel Pedro de A. Bezerra*



ANÁLISE DE RISCO

RISCOS DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO

Objeto: CONTRATAÇÃO DE SERVIÇO EDUCACIONAL ESPECIALIZADO PARA CAPACITAÇÃO TEÓRICA E PRÁTICA DA EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL EM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB), INCLUINDO FORNECIMENTO DE SOFTWARE PARA GESTÃO E CONTROLE DO PROCESSO, REALIZAÇÃO DE CADASTRO SOCIAL DE 436 FAMÍLIAS, ELABORAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA CONFORME LEI 13.465/2017 E DECRETO FEDERAL 9.310/2018, COM ENTREGA FINAL DE 436 TÍTULOS DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA DEVIDAMENTE REGISTRADOS NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE, EM CONFORMIDADE COM O PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA PREFEITURA DE BELTERRA.

RISCOS - FASE DE PLANEJAMENTO

Risco 1	Deficiência na definição da demanda	
Probabilidade	Média	Dano potencial
		Superdimensionamento ou subdimensionamento da demanda
Ação Preventiva		Responsável
Qualificação da equipe de planejamento; conhecimento de tal procedimento.		Equipe de Planejamento da Contratação
Ação de Contingência		Responsável
Restabelecimento da demanda		Equipe de Planejamento da Contratação

Risco 2	Não aprovação do Estudo Técnico ou do Termo de Referência.	
Probabilidade:	Baixa	Dano potencial
		Atraso no processo de contratação e, conseqüentemente, atraso no início da prestação do serviço.
Ação Preventiva		Responsável
Instruir o Estudo Técnico e o Termo de Referência em estrita aderência às disposições dos normativos aplicados à contratação.		Equipe de Planejamento da Contratação
Ação de Contingência		Responsável
Demonstração legal conforme legislação o qual tal processo deverá seguir		Equipe de Planejamento da Contratação

1- RISCOS - FASE DE LICITAÇÃO

Risco 3	Deficiências do ato convocatório; critérios de julgamento, prazos e sanções, entre outros.	
Probabilidade	Baixa	Dano potencial
		Encerramento da Licitação.
Ação Preventiva		Responsável
Capacitação de servidores; incorporar as atualizações da legislação (lei 14.133/21); Estabelecer rotinas de revisão.		Equipe de Licitação
Ação de Contingência		Responsável
Suspensão da licitação		Equipe de Licitação

3 - RISCOS – GESTÃO DO CONTRATO

Risco 4	Inércia frente a descumprimento de obrigações contratuais. Falha ou omissão no registro dos atos e fatos do contrato	
Probabilidade	Média	Dano potencial
		Deficiência na prestação dos serviços. Prejuízos financeiros a Administração
Ação Preventiva		Responsável
Capacitação de servidores; Conhecimento dos termos contratuais e do serviço a ser executado, e fiscalização de contrato. Conhecimentos das responsabilidades dos fiscais. Estabelecer modelos e rotinas de acompanhamento contratual		Fiscal técnico e administrativo, Gestor do Contrato
Ação de Contingência		Responsável
Sanções administrativas. Responsabilização da Gestão e fiscalização contratual.		Fiscal técnico e administrativo, Gestor do Contrato

Risco 5	Descumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias e com FGTS da Contratada.	
Probabilidade	Alta	Dano potencial
		Responsabilização subsidiária da Administração
Ação Preventiva		Responsável



Capacitação de servidores; Previsão expressa no termo de contrato. Conhecimento dos termos contratuais. Conhecimentos das responsabilidades dos fiscais. Estabelecer modelos e rotinas de acompanhamento contratual	Fiscal técnico e administrativo, Gestor do Contrato.
Ação de Contingência	Responsável
Conferência rotineira do cumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias e com FGTS da Contratada. Estabelecer modelos e rotinas de acompanhamento contratual	Fiscal técnico e administrativo, Gestor do Contrato.

Avaliação Qualitativa dos Riscos

A seguir encontra-se a matriz de avaliação qualitativa dos riscos identificados na contratação.

PROBABILIDADE DE RISCOS		
BAIXA	MODERADA	ALTA
Risco 2	Risco 1	Risco 5
Risco 3	Risco 4	-

Gravidade nas consequências

Através da minuciosa análise verificou-se que os Riscos 1, 4, 5 poderão comprometer o resultado da contratação. Desse modo esse risco deve ser mitigado por meio de ações de prevenção registradas nesse processo administrativo. Os Riscos 2 e 3 devem ser aceitos, providenciando-se as medidas de mitigação.

Ademais, para elaboração da matriz de risco foram identificados os principais riscos que podem afetar o serviço, tal instrumento passa a ser parte deste procedimento.

Belterra – Pará, 03 de Julho de 2025.

Responsáveis pela elaboração dos ETP	
Nome: MARY JHENY FONTINELI OLIVEIRA DE MIRANDA	
Cargo: Chefe da Divisão de Projetos e Gestão de Convênios	Decreto/Matrícula: 6221
CPF: 006.794.952-58	Assinatura: Mary Jheny Fontineli <i>O. de Miranda</i>
Nome: DANIEL PEDRO DE ARAUJO BEZERRA	
Cargo: Auxiliar Administrativo	Decreto/Matrícula: 3203-1
CPF: 028.831.832-36	Assinatura: Daniel Pedro de A. Bezerra