



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTÃO
Centro Administrativo Arthur Pedro Müller

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2025/4101

Município de Portão - Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Viação.

Necessidade da Administração: Contratação, por inexigibilidade de licitação, da empresa GPS SERVIÇOS DE AGRIMENSURA LTDA – ME para execução de serviços técnicos de Regularização Fundiária Urbana (REURB), visando a regularização de aproximadamente 300 lotes.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Município de Portão necessita promover a Regularização Fundiária Urbana (REURB) de aproximadamente 300 lotes, em conformidade com a Lei nº 13.465/2017 e o Decreto nº 9.310/2018, abrangendo tanto a modalidade REURB-S (interesse social) quanto a REURB-E (interesse específico).

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

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

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

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A empresa GPS SERVIÇOS DE AGRIMENSURA LTDA – ME conta com equipe multidisciplinar, composta por profissionais de arquitetura, urbanismo, engenharia, direito, serviço social, cartografia e georreferenciamento. As etapas do serviço incluem:

- Levantamentos topográficos e cadastrais;
- Cadastro social das famílias;
- Elaboração de mapas, memoriais descritivos e ARTs;
- Classificação e instrução processual das modalidades REURB-S e REURB-E;
- Realização de audiências públicas e participação social;
- Apoio jurídico e administrativo junto ao Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos competentes;

Am



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTÃO
Centro Administrativo Arthur Pedro Müller

- Elaboração dos documentos técnicos necessários à expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

Todas essas atividades têm caráter técnico e de apoio à Administração Municipal. A definição quanto ao enquadramento dos núcleos em REURB-S ou REURB-E, a emissão da CRF e demais atos administrativos competem exclusivamente ao Município, cabendo à empresa apenas fornecer os elementos técnicos que subsidiarão tais decisões.

A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso III, alínea “a”, da Lei nº 14.133/2021, considerando que os serviços são especializados e de caráter singular.

A empresa GPS SERVIÇOS DE AGRIMENSURA LTDA – ME possui experiência consolidada em processos de REURB, destacando atuação no município de Montenegro/RS, demonstrando sua notória especialização. Cada núcleo urbano irregular apresenta especificidades sociais, jurídicas e técnicas que exigem soluções customizadas e atuação integrada. A divisão dessas etapas entre diferentes empresas comprometeria a padronização, a continuidade e a eficiência do processo.

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

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

De acordo com levantamento preliminar realizado pelo Município de Portão, estima-se a existência de núcleos urbanos irregulares, totalizando aproximadamente 300 lotes passíveis de regularização fundiária. Ressalta-se que esses números poderão ser ajustados após a realização dos levantamentos específicos em cada núcleo.

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Embora existam empresas atuantes no segmento, verificou-se que poucas possuem efetiva experiência comprovada em processos de REURB em larga escala. A GPS SERVIÇOS DE AGRIMENSURA LTDA – ME se destaca pela atuação de projetos similares, em municípios com características socioeconômicas semelhantes a Portão.

A pesquisa de mercado identificou baixa oferta de prestadores com qualificação multidisciplinar e capacidade operacional para atender todos os núcleos simultaneamente. Devido a essa singularidade e ao caráter técnico e intelectual dos serviços, não é viável a realização de processo licitatório, configurando a inexigibilidade prevista no art. 74, III, “a” da Lei nº 14.133/2021.

PM



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTÃO
Centro Administrativo Arthur Pedro Müller

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O Município de Portão assumirá o custeio de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por lote enquadrado na modalidade REURB-S, em conformidade com a Lei nº 13.465/2017.

Os lotes enquadrados em REURB-E terão seus custos pagos diretamente pelos beneficiários à empresa contratada, de acordo com a complexidade de cada núcleo, não gerando despesas ao Município.

O valor de referência foi definido com base em parâmetros de consórcio intermunicipal, que indicava valores em torno de R\$ 900,00 por lote regularizado, considerando a média praticada em diferentes municípios gaúchos. Assim, o valor acordado garante economicidade e compatibilidade com o mercado.

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

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta é a contratação da empresa GPS SERVIÇOS DE AGRIMENSURA LTDA – ME para a execução dos serviços técnicos de REURB, garantindo:

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

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

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Os pagamentos serão realizados de forma parcelada e proporcional à entrega dos serviços, considerando o número de lotes efetivamente regularizados em cada núcleo urbano.

- REURB-S: R\$ 800,00 (oitocentos reais) por lote, custeado pelo Município;
- REURB-E: pagamento realizado pelos beneficiários.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTÃO
Centro Administrativo Arthur Pedro Müller

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

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente contratação, pretende-se assegurar a adequada execução dos serviços técnicos necessários ao processo de Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) e Interesse Específico (Reurb-E), assegurando:

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

Como resultados mensuráveis, espera-se a regularização de aproximadamente 300 lotes e a conclusão de cada núcleo com a expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e, por consequência, a abertura das matrículas individualizadas junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, representando a efetiva conclusão do processo de Reurb.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para a contratação pretendida não haverá necessidade de realização de procedimento licitatório, dado o enquadramento em inexigibilidade, nos termos do art. 74, III, 'a', da Lei nº 14.133/2021.

As providências prévias consistirão em:

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

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

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTÃO
Centro Administrativo Arthur Pedro Müller

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a aquisição/operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

Os bens que se pretende, portanto, são autônomos e prescindem de contratações correlatas ou interdependentes.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

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

13.DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado, e se mostra necessária para o cumprimento das metas de gestão territorial e habitacional do Município.

Portão, 03 de setembro de 2025.