



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;

(Assinatura)



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.

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the author or a representative of the municipality.



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.

A handwritten signature in blue ink, which appears to be "Arthur Pedro Müller". The signature is somewhat stylized and cursive, though the name is clearly legible.



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

A handwritten signature in blue ink, which appears to be "Arthur Pedro Müller", is located in the bottom right corner of the page.



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.

(Assinatura)