

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP
(Conforme Lei nº 14.133/2021.

1. Identificação da Demanda

O Município de Santana do Araguaia necessita contratar serviços especializados para a elaboração e execução de estudos, levantamentos, mapeamentos e peças técnicas necessárias ao processo de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) do Distrito de Vila Mandi.

A demanda surge em razão da necessidade de promover segurança jurídica aos ocupantes, ordenar o território urbano, garantir o acesso a serviços públicos e atender às diretrizes da Lei Federal nº 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária urbana e rural.

RESPONSÁVEL TÉCNICO DO ESTUDO TÉCNICO: Eng. Civil Alcibiades Faria Lamas CREA/MG nº 140686315-7.

2. Justificativa da Contratação

O Município de Santana do Araguaia – PA apresenta crescimento urbano contínuo, especialmente no distrito de vila Mandi, onde se localiza a área de intervenção. A expansão urbana vem com a necessidade de se regularizar o espaço existente na localidade do distrito.

A contratação dos serviços é, portanto, necessária para assegurar o adequado ordenamento urbano, a valorização da área e a melhoria da qualidade de vida da população, com a prestação dos serviços será possível:

- Identificar e caracterizar as ocupações existentes;
- Realizar o levantamento topográfico e cadastral das unidades imobiliárias;
- Elaborar as peças técnicas obrigatórias à instrução do processo de Reurb-S ou Reurb-E;
- Atender às exigências legais da Lei nº 13.465/2017 e do Decreto Federal nº 9.310/2018;
- Promover a regularização dominial, urbanística, social e ambiental dos moradores do Distrito de Vila Mandi;
- Permitir o encaminhamento do processo ao Cartório de Registro de Imóveis.

A Prefeitura não dispõe de equipe técnica, estrutura e tecnologias suficientes para desenvolver internamente todos os produtos demandados, o que torna necessária a contratação de empresa especializada.

3. Descrição da Solução Pretendida

A solução consiste na contratação de empresa ou instituição especializada que execute os seguintes serviços:

1. Diagnóstico preliminar da área – Caracterização física, territorial, jurídica e social.
2. Levantamento topográfico georreferenciado – Incluindo divisas, quadras, lotes, edificações, infraestrutura existente e área ocupada.
3. Cadastro técnico multifinalitário – Identificação de cada morador, unidade imobiliária, características construtivas e uso.
4. Elaboração das peças técnicas obrigatórias, incluindo:
 - Planta do perímetro e planta de sobreposição;
 - Planta de quadras e lotes;
 - Memorial descritivo;
 - Relatório técnico social;
 - Levantamento socioeconômico;
 - Mapa de confrontantes;
 - Demais documentos exigidos pela legislação.

5. Acompanhamento técnico e suporte ao Município até a finalização do processo administrativo de Reurb e encaminhamento ao Cartório competente.

4. Estimativa de Custos

Com base em pesquisas de mercado e em contratações similares em outros municípios da região, o custo total estimado para execução da Reurb no Distrito de Vila Mandi é de R\$ **349.980,75** (Trezentos quarenta e nove mil novecentos oitenta reais e setenta e cinco centavos).

A estimativa considera:

- Extensão territorial da área a ser regularizada;
- Quantidade aproximada de unidades habitacionais;
- Complexidade do levantamento técnico e social;
- Mão de obra especializada (engenharia, arquitetura, cartografia, assistência social, jurídico);
- Equipamentos e softwares específicos.

5. Análise de Alternativas

Foram avaliadas as seguintes alternativas:

a) Execução direta pela Prefeitura

Inviável, devido à ausência de equipe técnica capacitada e recursos tecnológicos adequados.

b) Parceria com órgãos estaduais ou federais

Possibilidade limitada, com prazos indefinidos e dependência de disponibilidade externa.

c) Contratação de empresa especializada (solução escolhida)

Viável e adequada, garantindo qualidade técnica, cumprimento de prazos e atendimento às exigências legais.

6. Riscos Identificados

- Insuficiência de informações cadastrais: mitigado via levantamento de campo.
- Resistência de moradores: mitigado com ações de mobilização social.
- Condições climáticas afetando levantamentos topográficos: mitigado com planejamento adequado.
- Complexidade jurídica das ocupações: mitigado com assessoria jurídica especializada.

7. Requisitos para o Processo Licitatório

Para assegurar a adequada instrução do processo licitatório, o ETP deve subsidiar a elaboração das seguintes peças:

- Termo de Referência (TR) com objeto detalhado, escopo dos serviços, prazo e critérios de aceitação.
- Justificativa de contratação, conforme art. 72 da Lei 14.133/2021.
- Estimativa de preços, fundamentada em pesquisas de mercado e contratos similares.
- Definição do regime de execução (preferencialmente empreitada por preço global).
- Critérios de julgamento, sugerido: *menor preço global*.
- Avaliação de riscos, alinhada ao art. 169 do Decreto Federal 11.246/2022.
- Declaração de capacidade técnica necessária, especificando serviços de engenharia, cartografia e assistência social.

8. Fundamentação Legal

A contratação está amparada pelos seguintes dispositivos legais:

- Lei Federal nº 13.465/2017 – Disciplina a Regularização Fundiária Urbana (Reurb).
- Decreto Federal nº 9.310/2018 – Regulamenta os procedimentos da Reurb.

- Lei Federal nº 14.133/2021 – Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos.
- Art. 18 da Lei 13.465/2017 – Exige elaboração de peças técnicas específicas para instrução da regularização.
- Art. 40 a 46 da Lei 14.133/2021 – Estabelecem as fases preparatórias com ETP, TR e estimativa de preços.

9. Diretrizes para o Termo de Referência (TR)

Com base no presente Estudo Técnico Preliminar, o Termo de Referência deverá conter:

- Objeto: contratação de empresa especializada em serviços de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no Distrito de Vila Mandi.
- Serviços mínimos:
 - Diagnóstico territorial, jurídico e social;
 - Levantamento topográfico georreferenciado;
 - Cadastro técnico multifinalitário;
 - Elaboração das peças técnicas previstas na legislação federal;
 - Acompanhamento até a conclusão do processo administrativo e encaminhamento ao Cartório.
- Prazos: a definir conforme a extensão da área — recomendação: até 12 meses.
- Equipe mínima exigida:
 - Engenheiro cartógrafo ou agrimensor;
 - Engenheiro civil;
 - Arquiteto e urbanista;
 - Assistente social;
 - Profissional jurídico especializado em Reurb.
- Entregáveis listados por fase, com critérios objetivos de aceitação.

10. Conclusão Final

O Estudo Técnico Preliminar encontra-se adequado para subsidiar a fase preparatória da licitação, atendendo à Lei nº 14.133/2021. Recomenda-se a continuidade do processo com a elaboração do Termo de Referência, matriz de riscos, estimativa de preços formal e demais documentos previstos na legislação.

Elaboração: Setor Técnico de Planejamento e Regularização Fundiária Prefeitura Municipal de Santana do Araguaia – Pará.

Santana do Araguaia/PA, 11 de março de 2026.

ALCIBIADES FARIA LAMAS
Engenheiro Civil
CREA/MG: 140686315-7