ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1- INFORMAÇÕES GERAIS

SERVIDOR (OU EQUIPE) RESPONSÁVEL PELO PLANEJAMENTO DOS ESTUDOS PRELIMINARES:

NOME	Matheus Fagundes Siqueira
CARGO/FUNÇÃO	Secretário de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade
CPF	094.975.229-08
TELEFONE/E-MAIL	licitacao.planejamentogcr@gmail.com

2 – OBJETO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

OBJETO: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA CONSULTORIA TÉCNICA E JURÍDICA, VISANDO IMPLANTAÇÃO DE ECOSSISTEMA DE POLÍTICA PÚBLICA PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB E REURB AMBIENTAL, COMPREENDENDO DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL, GOVERNANÇA, APOIO TÉCNICO ESPECIALIZADO, CONSULTORIA ESTRUTURANTE, NORMATIZAÇÃO, CAPACITAÇÃO, INTEGRAÇÃO TÉCNICA E MONITORAMENTO.

Fundamentação/Justificativa: A escolha da solução objeto do presente estudo decorre da constatação de que o problema público enfrentado pelo Município de Governador Celso Ramos/SC ultrapassa a necessidade de obtenção de produtos técnicos isolados relacionados à regularização fundiária, exigindo, em realidade, a implantação de capacidade institucional permanente apta a estruturar, integrar, conduzir e sustentar a política pública municipal de Regularização Fundiária Urbana – REURB.

A análise do contexto municipal evidencia que Governador Celso Ramos já possui iniciativas concretas voltadas à regularização fundiária, incluindo contratação para execução de REURB-S em núcleos específicos e instauração de procedimentos relacionados à REURB-E ambientalmente complexa. Todavia, verificou-se que a existência de estudos, levantamentos e produtos técnicos não assegura, por si só, a capacidade institucional necessária para absorção dos insumos produzidos, padronização decisória, integração intersetorial, tratamento ambiental especializado e consolidação da política pública.

Nesse cenário, a solução proposta apresenta diferencial relevante ao deslocar o foco da simples execução operacional para a implantação de sistema institucional estruturado, destinado à organização da governança fundiária, normatização procedimental, integração técnica, apoio consultivo à tomada de decisão, capacitação de agentes públicos e monitoramento contínuo dos resultados.

Importa destacar que o núcleo da solução analisada não consiste na produção isolada de levantamentos, cadastros, estudos ambientais ou pareceres pontuais, mas na implantação de capacidade pública instalada, permitindo ao Município desenvolver autonomia institucional para formulação, condução, expansão e

aperfeiçoamento contínuo da política municipal de regularização fundiária.

3 - DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO

Previsão: Tendo em vista que o Município ainda não elaborou o Plano de Contratações Anual (facultativa a elaboração), cabe ressaltar que há a previsão desta contratação no plano plurianual

4 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratada deverá:

4.1. Apresentar plano de trabalho preliminar que contemple as etapas da assessoria, metodologia de atuação, cronograma indicativo e mecanismos de acompanhamento dos resultados.
4.2. Ter capacidade logística para prestar os serviços no município, seja com equipe local ou deslocamento regular de profissionais.
4.3. Possuir equipe técnica multidisciplinar própria ou contratada, composta por profissionais das áreas de: Direito (especialmente com conhecimento em direito urbanístico, registral e administrativo); Engenharia ou Arquitetura (para análise de projetos urbanísticos e plantações); Administração ou áreas afins (para apoio à organização administrativa dos processos).
4.4. Prestar os serviços de diagnóstico institucional, fundiário, urbanístico, ambiental e procedimental da carteira municipal de REURB; Assessoria efetiva de atuação prática nos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana - REURB; Capacitação dos agentes, gestores e servidores públicos sobre fundamentos, conceitos, prática e fluxo da REURB; Consultoria técnica para estruturação da política municipal de regularização fundiária; Elaboração de fluxograma das etapas do procedimento administrativo; Formulação ou adequação de decretos regulamentares, instruções normativas, portarias e atos administrativos correlatos; Criação de lista de documentos necessários para ingresso, admissibilidade, análise e saneamento dos requerimentos; Elaboração de modelos de despachos, pareceres administrativos, decisões, editais, notificações e documentos de tramitação; Formulação de modelo de Certidão de Regularização Fundiária - CRF e matriz de conformidade documental; Assessoria na análise e formulação de pareceres para

os setores de planejamento, meio ambiente, cadastro, tributação, assistência social e gestão; Acompanhamento assistido dos procedimentos, com orientação prática até a consolidação dos fluxos e rotinas municipais; Estruturação de protocolo de integração de insumos externos, como cadastros, levantamentos, memoriais, estudos urbanísticos e ambientais; Apoio à leitura de casos com sensibilidade ambiental, APP, risco, compensações, mitigação, recuperação e melhoria das condições ambientais; Elaboração de matriz de riscos, indicadores, relatório de andamento e relatório final de legado institucional.

4.5. Incluir no valor as despesas com deslocamento, transporte, alimentação, preparação de materiais, pagamento de honorários e impostos; reprodução de materiais para atividades junto aos profissionais e elaboração de relatórios; despesas fiscais, parafiscais, encargos trabalhistas e custos ordinários necessários à execução do objeto; reuniões presenciais ou remotas, relatórios mensais, acompanhamento técnico e organização dos produtos de entrega.

Sustentabilidade

4.6. A prestação dos serviços deverá observar preceitos de sustentabilidade, nas dimensões econômica, social, ambiental e cultural, em conformidade com as normas legais aplicáveis.

Subcontratação

4.6.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

Garantia da contratação

4.6.2. Não haverá exigência da garantia da contratação dos art.96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

Vistoria

4.6.3. Não há necessidade de realização de avaliação prévia do local de execução dos serviços.

5 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Estimativa: Para o escopo específico de Governador Celso Ramos/SC, estima-se a quantidade equivalente aproximada de 987,01 (novecentas e oitenta e sete vírgula zero uma) horas técnicas/aula, distribuídas entre os blocos e módulos indicados abaixo.

BLOCO	MÓDULOS	EIXO	HORAS ESTIMADAS	VALOR ESTIMADO
1	M1 a M3	Base institucional: diagnóstico, governança, matriz de competências, comissão e pacote normativo-procedimental.	250 h	R$ 96.250,00
2	M4 a M6	Esteira e integração: fluxo único, checklists, recepção de insumos externos, CRF e interface registral.	210 h	R$ 80.850,00
3	M7 a M9	REURB ambiental e casos sensíveis: APP, risco, estudos ambientais, compensação, mediação e casos especiais.	255 h	R$ 98.175,00
4	M10 a M12	Capacitação e implantação assistida: formação aplicada, casos-piloto, monitoramento e relatório de legado.	272,01 h	R$ 104.725,00

6 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Levantamento de Mercado: Conforme o artigo 75, inciso XV, da Lei nº 14.133/2021, é permitida a contratação de instituições brasileiras que tenham por finalidade estatutária apoiar, captar e executar atividades de ensino, pesquisa, extensão, desenvolvimento institucional, científico e tecnológico e estímulo à inovação, desde que atendam aos requisitos legais estabelecidos.

O Instituto FUCAP é uma instituição sem fins lucrativos com sede em Capivari de Baixo/SC, CNPJ: 45.290.045/0001-86, registrado no Cartório de Registros Civis das Pessoas Naturais, Pessoas Jurídicas de Capivari de Baixo/SC sob o nº 001136 e seu estatuto estabelece como finalidade precípua fomentar e promover o ensino, a extensão universitária, a pesquisa científica, o desenvolvimento tecnológico e o desenvolvimento institucional. Além disso, o Instituto FUCAP possui experiência na execução de projetos para organizações públicas e

privadas, oferecendo serviços como assessorias e consultorias técnicas, projetos de extensão e capacitações profissionais.

Considerando sua finalidade estatutária e sua atuação em conformidade com os requisitos legais estabelecidos, o Instituto FUCAP é uma opção viável para a contratação direta, conforme disposto no artigo 75, inciso XV, da Lei nº 14.133/2021, para a prestação de serviços de assessoria e consultoria técnica à comissão de REURB no Município de Governador Celso Ramos/SC.

7 - ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O preço estimado para a contratação é: R$ R$ 379.998,85 (Trezentos e setenta e nove mil, novecentos e noventa e oito reais e oitenta e cinco centavos)

8 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta para atender à necessidade de regularização fundiária urbana no Município de Governador Celso Ramos/SC consiste na contratação do Instituto FUCAP, uma instituição sem fins lucrativos com expertise comprovada em assessoria e consultoria técnica em processos de Regularização Fundiária Urbana (REURB). Com o objetivo de prestar serviços especializados para Regularização Fundiária do Município, visando à estruturação e execução efetiva dos procedimentos de REURB, conforme estabelecido pela Lei Federal nº 13.465/2017.

9 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Justificativa: A decisão de não parcelar a contratação dos serviços de assessoria e consultoria técnica em Regularização Fundiária Urbana (REURB) no Município de Governador Celso Ramos/SC é fundamentada na natureza indivisível do objeto e na necessidade de garantir a eficácia e a eficiência na execução das atividades propostas.

10 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Resultados pretendidos A contratação do Instituto FUCAP é justificada pela sua expertise técnica, experiência comprovada em processos de REURB e alinhamento com os objetivos estratégicos do município. A atuação especializada garantirá a eficácia, segurança jurídica e eficiência na implementação das ações de regularização fundiária, atendendo às necessidades da população e às

exigências legais.

Com a implementação desta solução, espera-se regularizar áreas urbanas ocupadas de forma irregular, promovendo a segurança jurídica da posse e a função social da propriedade, concedendo títulos de propriedade aos ocupantes e proporcionando acesso à cidadania plena e à inclusão social. Melhorar a infraestrutura urbana e os serviços públicos nas áreas regularizadas, contribuindo assim para o desenvolvimento sustentável do município. Além de fortalecer a capacidade técnica da equipe municipal, promovendo a continuidade e a autonomia nos processos de regularização fundiária.

11 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Providências prévias: Para viabilizar a contratação dos serviços de assessoria e consultoria técnica em Regularização Fundiária Urbana (REURB), a Administração Municipal deverá adotar as seguintes providências:

11.1.1. Capacitação da Equipe Municipal**:** Organizar treinamentos e capacitações para os servidores municipais envolvidos diretamente no processo de REURB, com foco em aspectos jurídicos, urbanísticos, sociais e administrativos, visando aprimorar a gestão e fiscalização das atividades contratadas.

11.1.2. Obtenção de Licenças e Autorizações**:** Identificar e providenciar as licenças, autorizações e alvarás necessários para a execução das atividades de regularização fundiária, incluindo eventuais licenças ambientais, conforme exigido pela legislação vigente.

11.1.3. Definição da Equipe de Fiscalização**:** Designar servidores municipais para compor a equipe responsável pela fiscalização e acompanhamento da execução do contrato, garantindo a conformidade com os prazos, custos e qualidade estabelecidos.

11.1.4. Monitoramento e Avaliação Contínua**:** Implementar mecanismos de monitoramento e avaliação contínua das atividades contratadas, assegurando a efetividade das ações e a realização dos objetivos estabelecidos.

12 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Fundamentação: Não há.

13 – IMPACTOS AMBIENTAIS

Descrição: A regularização fundiária urbana (REURB) no Município de

Governador Celso Ramos/SC poderá ocasionar diversos impactos ambientais, tanto positivos quanto negativos, que devem ser cuidadosamente avaliados e gerenciados para assegurar a sustentabilidade e o equilíbrio ecológico da região.

Os impactos positivos são a melhoria das condições de saneamento básico e a prevenção de riscos ambientais como deslizamentos e inundações, por meio do planejamento urbano adequado e obras de infraestrutura.

Os impactos ambientais negativos, podem se dar devido a ocupação de áreas de preservação e alterações de solo (no caso de mudança no uso do solo de áreas rurais para urbanas).

Para minimizar os impactos negativos, deverão ser adotadas medidas como a elaboração de estudos ambientais com a situação atual e medidas para melhorar as condições ambientais, além de planos de recuperação de áreas degradadas e monitoramento contínuo.

14 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Parecer: Diante do estudo realizado, conclui-se que a contratação é a solução mais adequada a necessidade a qual se destina. A medida é necessária, viável, razoável e alinhada ao princípio da eficiência administrativa.

15 – APROVAÇÃO E DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

Aprovo este Estudo Técnico Preliminar e atesto sua conformidade às disposições legais.

gov.br
Documento assinado digitalmente
MATHEUS FAGUNDES SIQUEIRA
Data: 22/10/2026 16:42:38-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

NOME: Matheus Fagundes Siqueira
CPF: 094.975.229-08
CARGO: Secretário de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade

16 – DATA DA CONCLUSÃO DESTE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Datado em outubro de 2026.