ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Município de Agronômica

Departamento e Entidades

Necessidade da Administração: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS DE CONSULTORIA E ASSESSORIA EM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB), NOS TERMOS DA LEI Nº 13.465/2017 E DEMAIS NORMAS CORRELATAS, VISANDO ATENDER ÀS DEMANDAS DO DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO DO MUNICÍPIO DE AGRONÔMICA/SC.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Município de Agronômica/SC enfrenta a existência de núcleos urbanos informais consolidados, caracterizados pela ocupação irregular do solo, ausência de titulação dos ocupantes e, em muitos casos, carência de infraestrutura básica e ordenamento territorial adequado. Tal cenário impõe à Administração Pública o dever de promover medidas que viabilizem a regularização fundiária, garantindo o direito social à moradia, a segurança jurídica da posse e a inclusão dos imóveis no ordenamento urbano municipal.

A Regularização Fundiária Urbana (REURB), instituída pela Lei nº 13.465/2017, apresenta-se como instrumento essencial para a solução dessas demandas, permitindo a formalização da propriedade, a organização do território e a ampliação do acesso a serviços públicos. Contudo, a implementação da REURB envolve procedimentos técnicos complexos, que abrangem diagnóstico territorial, análise jurídica, elaboração de projetos urbanísticos, regularização ambiental, articulação com cartórios de registro de imóveis e condução de processos administrativos específicos.

Nesse contexto, verifica-se que o quadro técnico do Município não dispõe, de forma suficiente, de profissionais com especialização e experiência prática consolidada em todas as etapas necessárias à condução eficiente dos processos de regularização fundiária, especialmente no que se refere à interpretação da legislação específica, à elaboração de peças técnicas especializadas e à interlocução com os órgãos registrais.

Dessa forma, a contratação de serviços técnicos especializados de consultoria e assessoria em REURB mostra-se necessária para apoiar a Administração Municipal na estruturação, condução e conclusão dos processos de regularização fundiária, assegurando maior eficiência, segurança jurídica e celeridade na execução das ações.

A medida visa, ainda, promover a capacitação da equipe técnica municipal, padronizar procedimentos, reduzir riscos de inconsistências processuais e possibilitar a efetiva titulação dos

beneficiários, contribuindo diretamente para o desenvolvimento urbano ordenado e para a melhoria da qualidade de vida da população.

Assim, a contratação pretendida atende ao interesse público ao viabilizar a implementação de políticas públicas de regularização fundiária de forma técnica, segura e eficaz, em conformidade com a legislação vigente.

2. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação enquadra-se como serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, nos termos do art. 74, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, sendo caracterizada pela inviabilidade de competição.

Os serviços possuem natureza singular, tendo em vista que demandam conhecimento técnico específico e atuação multidisciplinar nas áreas jurídica, urbanística, ambiental e registral, não sendo passíveis de padronização ou comparação objetiva entre propostas.

A escolha do contratado deverá recair sobre profissional ou empresa de notória especialização, devidamente comprovada por meio de experiência anterior em Regularização Fundiária Urbana (REURB), qualificação técnica, capacitação da equipe e desempenho em serviços similares.

A contratação será realizada por meio de **inexigibilidade de licitação**, devidamente instruída com a comprovação da singularidade do objeto e da notória especialização do contratado, bem como com a justificativa do preço, nos termos da legislação vigente.

O contratado deverá demonstrar capacidade técnica para executar todas as etapas relacionadas à REURB, conforme a Lei nº 13.465/2017, garantindo suporte técnico integral ao Município, com observância dos princípios da legalidade, eficiência e interesse público.

3. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa de quantitativos para a presente contratação foi definida com base na necessidade imediata de atendimento aos processos de Regularização Fundiária Urbana (REURB) já protocolados junto ao Município de Agronômica/SC, bem como na demanda de suporte técnico para esclarecimento de dúvidas e padronização dos procedimentos internos.

Considerando o caráter pontual da necessidade e o objetivo de estruturar fluxos, rotinas e orientações técnicas para a equipe municipal, estimou-se um período inicial de 03 (três) meses de execução dos serviços, prazo considerado suficiente para análise dos processos existentes, orientação técnica e implantação de padrões operacionais.

A definição desse quantitativo temporal levou em conta o volume atual de demandas, a capacidade de absorção pela equipe interna e a natureza técnica das atividades a serem desenvolvidas,

podendo, se necessário, ser reavaliado conforme a evolução dos trabalhos e o interesse da Administração.

4. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Para atendimento da necessidade de apoio técnico em Regularização Fundiária Urbana (REURB), foram analisadas as seguintes alternativas pela Administração:

A primeira alternativa seria a execução direta pelo quadro técnico do Município. Contudo, essa opção mostra-se limitada diante da ausência de profissionais com especialização específica e experiência prática consolidada em REURB, especialmente quanto aos aspectos jurídicos, urbanísticos e registrais exigidos pela Lei nº 13.465/2017.

Outra possibilidade seria a realização de capacitação interna dos servidores. Entretanto, essa medida não atenderia à necessidade imediata, tendo em vista que o processo de qualificação demanda tempo e não supre, no curto prazo, a necessidade de atuação prática especializada para análise dos processos já existentes.

Também foi considerada a contratação por meio de procedimento licitatório (ex.: pregão ou concorrência). Todavia, essa alternativa não se mostra adequada, uma vez que os serviços possuem natureza predominantemente intelectual e singular, não sendo passíveis de definição por critérios objetivos de comparação, o que inviabiliza a competição, conforme previsto no art. 74, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

Por fim, a alternativa mais adequada identificada foi a contratação direta por inexigibilidade de licitação, com base na notória especialização do contratado, garantindo a prestação de serviço técnico qualificado, com maior eficiência, segurança jurídica e celeridade na condução dos processos de REURB.

5. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se para a contratação almejada o valor total máximo de R$ 10.000,00 (dez mil reais).

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Dentre as alternativas analisadas, a solução escolhida pela Administração foi a contratação de serviços técnicos especializados de consultoria e assessoria em Regularização Fundiária Urbana (REURB), por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

A opção mostra-se a mais adequada para atender à necessidade identificada, uma vez que os serviços possuem natureza predominantemente intelectual e singular, exigindo conhecimento técnico específico, experiência comprovada e atuação multidisciplinar, nos termos da Lei nº 13.465/2017.

A contratação de profissional ou empresa de notória especialização permitirá o apoio técnico imediato ao Município na análise dos processos de REURB já protocolados, na padronização de procedimentos internos e na orientação da equipe técnica, garantindo maior eficiência, segurança jurídica e celeridade na condução das atividades.

Além disso, a solução contribui para a mitigação de riscos relacionados a inconsistências processuais, retrabalho e eventuais questionamentos pelos órgãos de controle, ao mesmo tempo em que promove a transferência de conhecimento à equipe municipal.

Dessa forma, conclui-se que a contratação direta pretendida representa a alternativa mais vantajosa e eficaz para o atendimento do interesse público, considerando as especificidades da demanda e os resultados esperados pela Administração.

7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Nos termos do art. 47 da Lei nº 14.133/2021, as contratações públicas devem, sempre que possível, ser parceladas, com vistas à ampliação da competitividade e à obtenção de melhores condições para a Administração. Contudo, no presente caso, verifica-se a inviabilidade técnica do parcelamento do objeto.

Os serviços de consultoria e assessoria em Regularização Fundiária Urbana (REURB) possuem natureza integrada e interdependente, abrangendo atividades contínuas de diagnóstico, orientação técnica, padronização de procedimentos e acompanhamento dos processos administrativos. A eventual divisão do objeto em múltiplos contratos poderia comprometer a uniformidade metodológica, a coerência das orientações técnicas e a eficiência na condução dos trabalhos.

Além disso, o parcelamento implicaria riscos relevantes, como a sobreposição de responsabilidades, divergência de entendimentos técnicos entre diferentes prestadores e dificuldades na gestão e fiscalização contratual, podendo resultar em retrabalho, atrasos e insegurança jurídica nos processos de regularização.

Destaca-se, ainda, que a natureza intelectual e estratégica dos serviços exige atuação coordenada e visão global do objeto, o que reforça a necessidade de contratação de um único prestador, garantindo maior eficiência, padronização e qualidade dos resultados.

Dessa forma, conclui-se que o **não parcelamento** da contratação mostra-se tecnicamente justificado e mais vantajoso para a Administração, assegurando a adequada execução do objeto e o atendimento do interesse público.

8. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente contratação, a Administração Municipal pretende promover maior eficiência e segurança jurídica na condução dos processos de Regularização Fundiária Urbana (REURB), em conformidade com a Lei nº 13.465/2017.

Espera-se a análise e encaminhamento adequado dos processos já protocolados, com redução de inconsistências técnicas e retrabalho, bem como a padronização dos procedimentos internos, garantindo maior organização e uniformidade na tramitação dos processos.

Busca-se, ainda, a capacitação prática da equipe técnica municipal, possibilitando a continuidade das ações de regularização fundiária com maior autonomia após o término do contrato.

Como resultado final, pretende-se viabilizar a efetiva titulação dos beneficiários, contribuindo para o ordenamento territorial, a inclusão social e a melhoria da qualidade de vida da população, além de reduzir riscos de questionamentos por órgãos de controle.

9. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para a adequada execução da contratação e o pleno atendimento às necessidades da Administração Municipal, algumas providências deverão ser adotadas previamente à formalização do contrato.

Inicialmente, caberá à Administração realizar o planejamento da contratação, com a elaboração dos documentos técnicos necessários, tais como este Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência e estimativa de preços, contendo a definição detalhada dos itens a serem adquiridos, especificações técnicas, quantidades estimadas e condições de fornecimento.

Para fins de demonstração da compatibilidade do valor contratado com o praticado no mercado, o futuro contratado deverá apresentar contratos administrativos firmados com outros Municípios, cujo objeto consiste na prestação de serviços técnicos de consultoria e assessoria em Regularização Fundiária Urbana (REURB), com características, escopo e complexidade semelhantes ao pretendido por esta Administração.

Deverá ainda ser providenciada a verificação da disponibilidade orçamentária, garantindo que existam recursos previstos no orçamento municipal para a realização das futuras aquisições decorrentes da ata de registro de preços.

Outra providência importante é a elaboração e publicação do processo de inexigibilidade, observando-se as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, bem como a definição dos critérios de julgamento e habilitação dos fornecedores.

Após a conclusão do processo, será necessária a formalização do Contrato, contendo as condições de fornecimento, valores registrados, prazos e demais obrigações das partes.

Além disso, a Administração deverá designar servidor(es) responsável(is) pela gestão e fiscalização do contrato, que acompanharão o cumprimento das obrigações assumidas pelo fornecedor, verificando a qualidade dos serviços fornecidos e a conformidade com as especificações estabelecidas.

Por fim, caberá aos departamentos demandantes organizar o planejamento das requisições de fornecimento, de modo a garantir o uso adequado do objeto adquirido.

Essas providências são essenciais para assegurar que a contratação seja realizada de forma regular, transparente e eficiente, garantindo o adequado atendimento das necessidades da Administração e da população.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

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 operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

11. DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PCA (PROGRAMA DE CONTRATAÇÕES ANUAL)

A contratação não consta no PCA 2026.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A presente contratação, por se tratar de prestação de serviços técnicos de consultoria e assessoria em Regularização Fundiária Urbana (REURB), possui baixo impacto ambiental direto, uma vez que não envolve execução de obras ou intervenções físicas no meio ambiente.

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.

Agronômica, 30 de abril de 2026.

DEISE LEHMKUHL:08139389960
Assinado de forma digital por DEISE LEHMKUHL:08139389960
Dados: 2026.05.05 11:27:13 -03'00'

DEISE LEHMKUHL
Diretora do Departamento de Planejamento
Prefeitura de Agronômica

ALINE DE SOUZA BOMBILIO:09376485904
Assinado de forma digital por ALINE DE SOUZA BOMBILIO:09376485904

ALINE DE SOUZA BOMBILIO
Gerente Técnico Administrativo
Matricula N° 1181