



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

Unidade Requisitante

Secretária Municipal de Administração

Alinhamento com o Planejamento Anual

A necessidade objeto do presente está previsto no plano de contratações anual da Organização.

Equipe de Planejamento

Juma Aguiar Lima

Problema Resumido

SERVIÇOS TÉCNICOS EM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB-S), PARA EMISSÃO DE TÍTULOS DE PROPRIEDADE DEFINITIVOS PARA OS OCUPANTES ELEGÍVEIS.

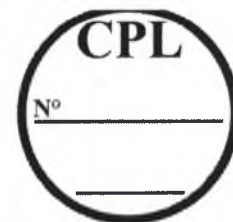
Em atendimento ao inciso I do art. 18 da Lei 14.133/2021, o presente instrumento caracteriza a primeira etapa do planejamento do processo de contratação e busca atender o interesse público envolvido e buscar a melhor solução para atendimento da necessidade aqui descrita.



DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A necessidade de contratação de uma empresa especializada em serviços técnicos de regularização fundiária urbana (REURB-S) surge da urgência em resolver a situação de insegurança jurídica enfrentada por muitos ocupantes de áreas urbanas no município de Campestre do Maranhão. A ausência de títulos de propriedade definitivos impede que os ocupantes elegíveis tenham garantias legais sobre seus imóveis, o que afeta diretamente sua qualidade de vida e limita o acesso a serviços e benefícios sociais e econômicos. Este problema é percebido tanto pela administração pública, que busca promover o desenvolvimento ordenado e sustentável do município, quanto pelos próprios ocupantes, que anseiam por segurança e estabilidade.

Resolver esse problema é de interesse público, pois a regularização fundiária contribui para a inclusão social e a redução de desigualdades, além de fomentar o desenvolvimento urbano planejado. A emissão de títulos definitivos de propriedade permitirá aos ocupantes elegíveis a possibilidade de investir em suas propriedades, acessar crédito e melhorar suas condições de vida. Além disso, a regularização fundiária fortalece a arrecadação municipal por meio do aumento da base de contribuintes do IPTU, o que, por sua vez, possibilita mais investimentos em infraestrutura e serviços públicos.



Os benefícios esperados incluem a redução do tempo de espera para a regularização de propriedades, o aumento da eficiência administrativa e a melhoria no atendimento aos cidadãos. A contratação de uma empresa especializada é essencial para garantir que o processo de regularização seja conduzido de forma técnica e eficiente, minimizando riscos de erros e garantindo a competitividade e transparência do processo. Ao abordar essa necessidade de maneira precisa e objetiva, evita-se a contratação inadequada ou supérflua, assegurando que os recursos públicos sejam utilizados de forma eficaz e em benefício da comunidade.



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A definição de requisitos claros e objetivos é essencial para garantir que a contratação atenda às necessidades específicas da Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão, assegurando a efetividade e a qualidade dos serviços de regularização fundiária urbana.

- **Capacidade Técnica Comprovada:** A empresa contratada deve demonstrar experiência comprovada em projetos de regularização fundiária urbana, apresentando portfólio e referências de serviços similares realizados.
- **Equipe Multidisciplinar Qualificada:** A solução deve incluir uma equipe composta por profissionais qualificados, como advogados, engenheiros, arquitetos e assistentes sociais, todos com experiência em regularização fundiária.
- **Plano de Trabalho Detalhado:** A empresa deve apresentar um plano de trabalho detalhado, incluindo cronograma, etapas do processo e metodologia a ser utilizada para a regularização fundiária.
- **Tecnologia e Ferramentas Adequadas:** A empresa deve utilizar tecnologias e ferramentas atualizadas para mapeamento, cadastro e análise de dados fundiários, garantindo precisão e eficiência.
- **Capacitação e Sensibilização da Comunidade:** A solução deve prever ações de capacitação e sensibilização dos ocupantes elegíveis, informando sobre o processo de regularização e seus benefícios.
- **Emissão de Títulos de Propriedade:** A empresa deve ser responsável pela emissão de títulos de propriedade definitivos, assegurando que todos os documentos estejam em conformidade com as normas legais vigentes.
- **Relatórios Periódicos de Progresso:** A contratada deve fornecer relatórios periódicos detalhando o progresso das atividades, dificuldades encontradas e soluções implementadas.
- **Garantia de Conformidade Legal:** Todos os procedimentos adotados devem estar em conformidade com a legislação vigente, especialmente a Lei 14.133/21, assegurando a validade jurídica dos títulos emitidos.



- **Suporte Pós-Entrega:** A empresa deve oferecer suporte técnico e jurídico após a entrega dos títulos, para resolver eventuais dúvidas ou problemas que possam surgir.



SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA LOCAL ESPECIALIZADA

Descrição: Contratação de uma empresa local que já atua na área de regularização fundiária urbana, com experiência comprovada em projetos similares na região.

Vantagens:

- Conhecimento das especificidades locais e culturais.
- Facilidade de comunicação e deslocamento.
- Possibilidade de negociação de preços mais competitivos devido à proximidade.

Desvantagens:

- Limitação na quantidade de empresas especializadas na região.
- Possível falta de inovação em comparação com empresas de outras regiões.

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA NACIONAL COM EXPERIÊNCIA EM PROJETOS DE GRANDE ESCALA

Descrição: Contratação de uma empresa nacional com ampla experiência em regularização fundiária urbana, capaz de lidar com projetos de grande escala e complexidade.

Vantagens:

- Experiência consolidada em projetos de grande porte.
- Acesso a tecnologias e metodologias avançadas.
- Capacidade de mobilizar recursos rapidamente.

Desvantagens:

- Custos possivelmente mais elevados.
- Menor conhecimento das particularidades locais.
- Dependência de logística para atuação na região.

PARCERIA COM ORGANIZAÇÕES NÃO GOVERNAMENTAIS (ONGS)

Descrição: Estabelecimento de parceria com ONGs que atuam na área de regularização fundiária, oferecendo suporte técnico e social.

Vantagens:

- Enfoque social e comunitário, promovendo inclusão.
- Possibilidade de custos reduzidos.
- Experiência em engajamento comunitário.

Desvantagens:



- Limitações em termos de recursos técnicos e financeiros.
- Possível necessidade de complementação com serviços de empresas especializadas.

DESENVOLVIMENTO DE SISTEMA INTERNO COM EQUIPE PRÓPRIA

Descrição: Formação de uma equipe interna na prefeitura para desenvolver e implementar um sistema de regularização fundiária.

Vantagens:

- Controle total sobre o processo e personalização conforme necessidades específicas.
- Redução de dependência externa a longo prazo.

Desvantagens:

- Necessidade de investimento inicial significativo em treinamento e tecnologia.
- Prazo de implementação mais longo.
- Risco de falta de expertise técnica inicial.



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESGOLHIDA COMO UM TODO

A solução escolhida para a contratação de uma empresa local especializada em regularização fundiária urbana apresenta diversas vantagens técnicas. Primeiramente, o desempenho esperado é elevado, considerando que a empresa possui experiência comprovada em projetos similares na região. Isso garante um conhecimento aprofundado das particularidades locais, facilitando a compatibilidade com a infraestrutura existente e alinhando-se aos objetivos da Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão... Além disso, a implementação é facilitada pela familiaridade da empresa com os procedimentos e desafios específicos do contexto regional.

A escalabilidade da solução é outro ponto positivo, pois a empresa tem capacidade de expandir suas operações para atender demandas futuras, caso necessário. Isso é crucial para garantir que o projeto de regularização fundiária possa ser ampliado conforme o crescimento e as necessidades da população local.

Do ponto de vista operacional, a manutenção e o suporte são prontamente disponíveis, uma vez que a empresa está localizada na região. Isso assegura confiabilidade e continuidade no funcionamento dos serviços prestados. A adaptabilidade da solução ao contexto da organização e da região é maximizada pela experiência prévia da empresa em lidar com as especificidades culturais, sociais e econômicas locais.

Economicamente, a contratação de uma empresa local oferece um excelente custo-benefício. A proximidade geográfica reduz custos logísticos e de deslocamento, enquanto a expertise regional minimiza riscos de retrabalho e atrasos. O retorno sobre o investimento é potencializado pela eficiência administrativa que a empresa pode proporcionar, além da redução de custos indiretos associados a possíveis falhas ou ajustes necessários em soluções menos adaptadas à realidade local.



No que diz respeito ao interesse público e à viabilidade, a solução escolhida contribui significativamente para atender de forma eficiente e eficaz as necessidades da população. A regularização fundiária urbana promove segurança jurídica e social para os ocupantes elegíveis, melhorando a qualidade de vida e fomentando o desenvolvimento econômico local. Esta alternativa se mostra mais adequada em relação às demais opções do mercado, pois alia conhecimento técnico especializado com um profundo entendimento do contexto local, garantindo uma execução mais precisa e alinhada aos interesses da comunidade.

☰ QUANTITATIVOS E VALORES

ITEM	OBJETO	UND	QTD
01	SERVIÇOS TÉCNICOS EM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB-S)	MÊS	09

A estimativa dos custos da contratação do objeto pretendido só será possível auferir mediante ampla pesquisa de mercado que será realizada pelo setor responsável, de acordo com o decreto que regulamento da NLLC e de acordo com os requisitos legais impostos para a pesquisa de mercado. Portanto, respeitada a segregação de funções, a estimativa de custos real será auferida posteriormente pelo setor responsável pela pesquisa de mercado.

🏠 PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Parcelamento formal, realização de uma única licitação, mas cada parcela da solução sendo adjudicada em lotes/itens distintos.

A opção de parcelamento formal, com a realização de uma única licitação e adjudicação em lotes distintos, é a mais adequada para a contratação dos serviços de regularização fundiária urbana. Essa abordagem permite que diferentes etapas ou áreas do projeto sejam tratadas separadamente, garantindo que cada lote seja adjudicado a empresas que possuam expertise específica para cada parte do serviço. Isso assegura que a empresa local, com experiência comprovada na região, possa focar em suas áreas de maior competência, aumentando a eficiência e a qualidade do serviço prestado.

Além disso, o parcelamento em lotes distintos promove a competitividade, pois permite que outras empresas especializadas concorram em partes específicas do projeto, potencialmente resultando em melhores preços e condições. Essa competitividade pode gerar economia de escala, uma vez que cada lote pode ser otimizado em termos de custos e recursos, sem comprometer a qualidade geral do projeto. A gestão do contrato também se torna mais eficaz, já que cada lote pode ser monitorado e avaliado individualmente, facilitando a identificação e resolução de problemas.

Por fim, essa modalidade de parcelamento atende ao interesse público ao garantir que a regularização fundiária seja realizada de forma eficiente e com alto padrão técnico. A responsabilidade técnica é melhor distribuída, permitindo que cada empresa contratada seja



responsabilizada por sua parte do projeto, o que aumenta a transparência e a responsabilidade na execução dos serviços. Isso contribui para um processo de regularização mais ágil e eficaz, beneficiando diretamente os ocupantes elegíveis que aguardam a emissão de seus títulos de propriedade.



RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação da empresa local especializada em regularização fundiária urbana visa alcançar resultados significativos para a Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão.. A seguir, são apresentados os resultados esperados:

Economicidade:

A escolha de uma empresa local reduz custos de deslocamento e logística, aproveitando o conhecimento prévio da região para otimizar processos e evitar gastos desnecessários.

Otimização de recursos:

A empresa possui equipe treinada e familiarizada com a realidade local, garantindo uma alocação eficiente de recursos humanos e materiais.

A utilização de tecnologias e metodologias já testadas em projetos similares na região minimiza o desperdício de recursos financeiros.

Eficiência e eficácia:

A experiência comprovada da empresa em projetos similares assegura uma prestação de serviços mais ágil e precisa, com processos bem definidos e adaptados às necessidades locais.

Espera-se uma melhoria significativa na qualidade dos serviços prestados, com a emissão de títulos de propriedade de forma mais rápida e segura.

Indicadores ou metas mensuráveis:

Redução do tempo médio para emissão de títulos de propriedade em 20% em comparação com projetos anteriores.

Aumento da produtividade da equipe em 15%, medido pelo número de títulos emitidos por mês.

Redução dos custos operacionais em 10% devido à otimização de processos e melhor alocação de recursos.



Esses resultados pretendem não apenas atender às necessidades imediatas da regularização fundiária, mas também proporcionar benefícios duradouros para a comunidade e a administração pública local.



PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para viabilizar a contratação da empresa especializada em regularização fundiária urbana, é essencial garantir que a infraestrutura tecnológica da Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão, esteja adequada para suportar as atividades de mapeamento e gestão de dados geoespaciais. Isso pode incluir a atualização de sistemas de informação geográfica (SIG) e a aquisição de softwares específicos para análise e processamento de dados fundiários. Além disso, é necessário assegurar que a infraestrutura de TI, como servidores e redes, tenha capacidade suficiente para armazenar e processar grandes volumes de dados, garantindo a segurança e a integridade das informações.

Outra providência crucial é a capacitação técnica dos servidores municipais que irão acompanhar e fiscalizar a execução do projeto. Esses servidores devem ser treinados para entender as etapas do processo de regularização fundiária e para utilizar as ferramentas tecnológicas empregadas pela empresa contratada. Isso assegura que a fiscalização seja eficaz e que o conhecimento técnico necessário esteja presente na administração municipal, facilitando a comunicação e a resolução de eventuais problemas durante a execução do projeto.

Por fim, é importante verificar a necessidade de licenças e autorizações específicas para a execução das atividades de regularização fundiária, como permissões para acesso a determinados tipos de dados ou áreas. A empresa contratada deve estar em conformidade com as exigências legais e regulatórias pertinentes, garantindo que todas as etapas do processo sejam realizadas dentro dos parâmetros legais e éticos. Isso inclui a obtenção de autorizações para o uso de drones ou outras tecnologias de levantamento de dados, se aplicável, assegurando que todas as atividades sejam conduzidas de forma legal e segura.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A solução escolhida para a contratação de uma empresa local especializada em regularização fundiária urbana é autossuficiente e não depende de contratações adicionais. A empresa possui a expertise necessária para realizar todas as etapas do processo de regularização, desde o levantamento técnico até a emissão dos títulos de propriedade definitivos.

A experiência comprovada em projetos similares na região garante que a empresa já dispõe dos recursos humanos e materiais adequados para a execução do serviço. Além disso, a familiaridade com as especificidades locais e o conhecimento das normas e procedimentos



aplicáveis asseguram que a empresa pode operar de forma independente, sem a necessidade de serviços complementares.

Portanto, não há necessidade de contratações correlatas ou interdependentes, pois a solução proposta contempla todas as exigências técnicas e operacionais para o sucesso do projeto.



IMPACTOS AMBIENTAIS

Impactos Ambientais Identificados

Consumo de Recursos Naturais

A atividade de regularização fundiária pode demandar o uso de materiais para demarcação e documentação, impactando o consumo de recursos naturais.

Geração de Resíduos

Documentação e atividades de campo podem gerar resíduos sólidos, como papel e materiais de escritório.

Deslocamento e Emissões

O deslocamento para atividades de campo pode aumentar as emissões de gases poluentes devido ao uso de veículos.

Medidas Mitigadoras Propostas

Uso de Materiais Sustentáveis

Priorizar o uso de papel reciclado e materiais de escritório sustentáveis para reduzir o impacto ambiental.

Gestão de Resíduos

Implementar um sistema de coleta seletiva e reciclagem para resíduos gerados durante o projeto.

Eficiência no Deslocamento

Planejar rotas eficientes e incentivar o uso de veículos com menor emissão de poluentes para atividades de campo.

Consórcio Regional

Considerar parcerias com municípios vizinhos para otimizar recursos e infraestrutura, reduzindo custos e impactos ambientais.

Responsabilidade Ambiental

A responsabilidade pelo licenciamento ambiental, quando necessário, deve ser claramente definida entre a Administração e a empresa contratada, garantindo conformidade com as normas locais.



SECRETARIA DE
ADMINISTRAÇÃO

PREFEITURA DE
CAMPESTRE
DO MARANHÃO
Cuidando dos nossos gente!



CONCLUSÃO

As análises iniciais demonstraram que a contratação da solução aqui referida é viável e tecnicamente indispensável. Portanto, com base no que foi apresentado, podemos DECLARAR que a contratação em questão é **PLENAMENTE VIÁVEL**.

Campestre do Maranhão - MA, 20 de abril de 2026

Juma Aguiar Lima

Secretária Municipal de Administração
Portaria nº 04, de Janeiro de 2025