

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

INEXIGIBILIDADE 01/2026 – PROCESSO Nº 01/2026

Requerente: Secretaria Municipal da Fazenda

Objeto: Registro de preços de serviços de Assessoria e Consultoria Técnica Especializada para Implantação de Rotinas de REURB.

Data: 06 de janeiro de 2026

Processo: Registro de Preços através de Inexigibilidade (Art. 74, III)

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Administração Municipal de Fortaleza dos Valos/RS necessita implantar rotinas administrativas e jurídicas voltadas à Regularização Fundiária Urbana (REURB), conforme a Lei Federal nº 13.465/2017. O município possui núcleos urbanos informais que demandam regularização para garantir o direito à moradia e a função social da propriedade. Dada a complexidade técnica e jurídica do tema, e a ausência de corpo técnico especializado interno com dedicação exclusiva, faz-se necessária a contratação de assessoria técnica de natureza predominantemente intelectual para orientar a Comissão Municipal de REURB e capacitar os servidores envolvidos.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

Justificativa para a Ausência de Plano Anual de Contratações (PAC)

O Município de Fortaleza dos Valos/RS, com população inferior a 5.000 habitantes, ainda não possui o Plano de Contratações Anual (PCA) instituído, conforme faculta o Art. 12, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021. A contratação em tela é uma demanda estratégica para a política habitacional e de desenvolvimento urbano, servindo este ETP como instrumento de planejamento específico para suprir tal necessidade inadiável.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação exige profissional ou empresa de notória especialização, com os seguintes requisitos:

3.1. Requisitos de Habilitação Jurídica

Conforme Art. 66 da Lei 14.133/21, incluindo ato constitutivo, registro comercial e comprovante de inscrição no CNPJ.

3.2. Requisitos de Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista

Regularidade perante a Fazenda Federal, Estadual e Municipal, FGTS e Justiça do Trabalho (CNDT).

3.3. Requisitos de Qualificação Técnica

Comprovação de notória especialização na área de Regularização Fundiária Urbana, mediante atestados de capacidade técnica e currículo dos profissionais, demonstrando experiência anterior em processos de REURB em outros municípios.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa baseia-se na demanda reprimida de núcleos urbanos a serem regularizados. A Secretaria levantou a necessidade de aproximadamente 200 unidades nos primeiros 12 (doze) meses. O pagamento será realizado por produtividade, conforme o número de lotes protocolados e processados.

Item	Descrição	Unidade de Medida	Quantidade mínima	Quantidade máxima
01	Serviços de Assessoria e Consultoria referente à Implantação das Rotinas Administrativas para Regularização Fundiária Urbana - Reurb do Município de Fortaleza dos Valos-RS.	Unidade	20	200

5. ALTERNATIVAS/LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foi analisada a possibilidade de execução direta pela equipe municipal, porém a falta de especialização jurídica específica em REURB e o risco de insegurança jurídica tornam a contratação externa a alternativa mais viável. A escolha pela inexigibilidade (Art. 74, III) justifica-se pela natureza intelectual e singular do serviço.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Com base na proposta de referência e em valores praticados no mercado regional para serviços similares, estima-se o valor de R\$ 300,00 (trezentos reais) por lote. O valor total dependerá do volume de lotes processados durante a vigência contratual de 12 meses. De acordo com a quantidade máxima estimada, o valor total da contratação poderá chegar a R\$ 60.000 (sessenta mil reais).

O valor de mercado deverá ser comprovado pela contratada através de notas fiscais e contratos de serviços da mesma natureza firmados com outros municípios.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução compreende assessoria remota e presencial quando solicitado pela Administração, com limite de uma visita a cada 15 dias, capacitação de servidores, orientação na montagem de processos, análise de documentos, elaboração de minutas de atos administrativos e suporte até o registro cartorial das matrículas.

A contratação de **Assessoria Técnica em Regularização Fundiária Urbana – REURB**, desde a análise até a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), por meio do **Sistema de Registro de Preços**, justifica-se em razão da natureza **continuada, variável e imprevisível** da demanda. Os processos de REURB dependem da identificação de núcleos urbanos informais, da complexidade técnica e jurídica de cada área e da disponibilidade de informações e documentos, fatores que impossibilitam a definição prévia e precisa dos quantitativos a serem contratados. Além disso, trata-se de serviço que tende a ser **contratado de forma recorrente e sob demanda**, conforme o surgimento e o andamento dos processos administrativos de regularização fundiária. O Registro de Preços permite à Administração Pública realizar as contratações de forma gradual,

acionando os serviços apenas quando necessário, sem a obrigatoriedade de contratação integral, o que evita contratações pontuais e repetitivas, assegurando maior eficiência administrativa.

Dessa forma, a adoção do Sistema de Registro de Preços revela-se **mais vantajosa e adequada**, nos termos do art. 82 da Lei nº 14.133/2021, por proporcionar economicidade, agilidade e melhor planejamento das contratações, com preços previamente registrados e possibilidade de atendimento às demandas conforme a real necessidade da Administração, sem comprometer recursos públicos de forma antecipada ou desnecessária.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO

O parcelamento é inviável por se tratar de serviço técnico que exige unidade de doutrina e metodologia. A fragmentação da consultoria entre diferentes empresas prejudicaria a padronização dos processos administrativos de REURB no município.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

- a) Regularização jurídica de núcleos urbanos informais;
- b) Emissão de Certidões de Regularização Fundiária (CRF);
- c) Capacitação do quadro técnico municipal;
- d) Segurança jurídica nos atos administrativos de REURB.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO/ATA RP

As seguintes providências deverão ser tomadas antes da celebração da Ata de Registro de Preços:

- a) Designação de gestor e fiscal do contrato/ata, responsáveis pela condução do presente processo, nos termos do Art. 13 do Decreto Municipal nº 1.514/2023;
- b) Elaboração do Termo de Referência/Projeto Básico com base neste ETP, detalhando o objeto e as obrigações da Contratada.

c) Pesquisa de Preços/Cotação ou comprovação do valor de mercado para a definição do valor estimado da contratação.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Poderá haver necessidade de contratação de serviços de topografia e georreferenciamento, caso o município não disponha de tais levantamentos atualizados.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A REURB possui impacto ambiental positivo, pois permite a regularização de áreas com a imposição de medidas de recuperação ambiental e saneamento, integrando os assentamentos ao sistema de gestão ambiental do município.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Declaro que o presente Estudo Técnico Preliminar demonstra a viabilidade técnica e jurídica da contratação, sendo a solução proposta a mais adequada para o atendimento do interesse público em Fortaleza dos Valos/RS, em conformidade com o Art. 18, § 1º, XIII, da Lei nº 14.133/2021.

Fortaleza dos Valos/RS, 06 de janeiro de 2025.

Luiz Carlos Librelotto de Bortoli
Secretário Municipal da Fazenda