

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

### Objetivo:

Este estudo técnico preliminar tem como objetivo analisar a viabilidade da contratação de empresa especializada para a Elaboração de Projeto de Regularização Fundiária (PRF) no município de Itajaí/SC, incluindo planta do núcleo, identificação das matrículas atingidas, levantamento topográfico das áreas públicas, quadras e lotes, e estudo técnico preliminar das desconformidades e das situações jurídicas, urbanísticas e ambientais. A contratação tem por finalidade as demandas judiciais, Ação Civil Pública nº 0009652-35.2019.8.24.0033 (Núcleo Pedro Paulo Rebello), Cumprimento de Sentença 5027629-76.2024.8.24.0033 e (Núcleo Nossa Senhora da Graças) garantindo a efetividade da política pública de regularização fundiária no município.

**Área requisitante da contratação:** Secretaria Municipal Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação

## I – INFORMAÇÕES GERAIS

### 1. Equipe de Planejamento

Nome	Cargo/Função	Matrícula	E-mail
Fabricio Favoretto Soares	Diretor de Regularização Fundiária Urbana	1489505	fabricio.favoretto@itajai.sc.gov.br
Dante de Miranda Gervasi	Direito Executivo de Regularização Fundiária Urbana e Contenção de Ocupações Irregulares	2687401	dante.gervasi@itajai.sc.gov.br

## II – DIAGNÓSTICO SITUAÇÃO ATUAL

### 2. Descrição do problema a ser resolvido ou da necessidade apresentada (art. 18, § 1º, I, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

Os códigos, características, especificações e descrições fornecidas podem, eventualmente, divergir das especificações equivalentes no mercado. Caso haja

divergências consideráveis quanto às especificações, devem prevalecer as detalhadas neste Estudo Técnico Preliminar.

A necessidade de realizar a regularização dos lotes de famílias de baixa renda e a reorganização do mapa municipal de Itajaí, visando à promoção da segurança jurídica e urbanística, bem como a melhoria das condições de vida da população envolvida.

Para tanto, será necessária a elaboração de um Projeto de Regularização Fundiária (PRF), que incluirá:

- Planta do núcleo urbano informal;
- Identificação das matrículas atingidas;
- Levantamento topográfico das áreas públicas, quadras e lotes;
- Estudo técnico preliminar das desconformidades e das situações jurídicas, urbanísticas e ambientais.

Serão contemplados no estudo os núcleos urbanos informais localizados nos bairros Nossa Senhora da Paz e Pedro Paulo Rebello perfazendo um total aproximado de 309 imóveis.

A regularização fundiária será realizada em conformidade com:

- Lei Federal nº 13.465/2017;
- Decreto Federal nº 9.310/2018;
- Legislação municipal vigente.

Para os fins deste estudo, considera-se regularização fundiária um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à legalização de núcleos urbanos informais, especialmente loteamentos antigos ou irregulares, possibilitando aos moradores a obtenção do título de propriedade sobre o imóvel ocupado.

A prestadora beneficiária, conforme os critérios determinados pelo Município de Itajaí deverão realizar:

- Levantamentos documentais;
- Atendimento presencial nos locais de conflito fundiário;
- Levantamentos topográficos específicos de cada lote a ser regularizado;
- Preparo ajuizamento e acompanhamento das demandas de regularização fundiária.

A prestação dos serviços deverá seguir a formalização estabelecida pelo Decreto Municipal nº 11.697/19

Para efeitos deste edital, o conceito de "serviço" será a unidade de medida "título definitivo de registro do imóvel", nos termos da Lei nº 13.465/2017, Decreto

Federal nº 9.345/2019 e Decreto Municipal nº 11.697/19, uma vez que somente a obtenção desse documento garantirá a plena segurança jurídica da regularização fundiária de interesse social (REURB-S).

A presente licitação destina-se exclusivamente à prestação de serviços de regularização fundiária de interesse social (REURB-S). O fornecimento de materiais, insumos, equipamentos, metodologias e mão de obra necessária à execução do serviço deverão estar incluso no preço do serviço e não poderá ser cobrado separadamente.

As despesas com emolumentos e taxas cartoriais estarão sujeitas às isenções previstas na legislação específica. Caso não haja isenção para alguma despesa obrigatória, o beneficiário poderá assumir o pagamento, sem prejuízo da possibilidade de inclusão desses valores no custo da regularização fundiária.

O Município de Itajaí poderá contratar os serviços de forma integral, conforme estabelecido no presente edital, de acordo com a quantidade de beneficiários apurados e cadastrados, respeitando o limite quantitativo estabelecido.

### **3. Demonstração da previsão da contratação com o Plano Anual de Contratações (art. 18, § 1º, II, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).**

Nos termos do artigo 18, § 1º, inciso II, da Lei Federal nº 14.133, de 2021, a presente contratação não consta do Plano Anual de Contratações (PAC).

A demanda surgiu em virtude de determinações judiciais exaradas nas ações Ação Civil Pública nº 0009652-35.2019.8.24.0033 e Cumprimento de Sentença nº 5027629-76.2024.8.24.0033 as quais impõem à administração pública a adoção de medidas específicas e urgentes para o cumprimento das decisões proferidas.

Diante do caráter imprevisto e da obrigatoriedade de cumprimento imediato das referidas decisões judiciais, não foi possível prever essa contratação no PAC originalmente elaborado. Contudo, sua realização se justifica pela necessidade de assegurar a efetividade das ordens judiciais, com respaldo nos princípios da legalidade, eficiência e economicidade, conforme previsto na nova Lei de Licitações e Contratos.

Portanto, a contratação ora proposta, embora não prevista no PAC, está devidamente justificada pela natureza emergencial e vinculante da demanda judicial, garantindo a legalidade e a regularidade do procedimento administrativo, com vistas à adequada alocação de recursos públicos e à observância da segurança jurídica.

### **4. Descrição dos requisitos da potencial contratação (art. 18, § 1º, III, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)**

Os bens a serem contratados possuem natureza de bens comuns, uma vez que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos no edital, por meio de especificações usuais de mercado, conforme disposto no art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A presente contratação tem por objetivo a Elaboração de Projeto de Regularização Fundiária (PRF), contemplando os seguintes serviços:

- Planta do núcleo urbano;
- Identificação das matrículas atingidas;
- Levantamento topográfico das áreas públicas, quadras e lotes;
- Estudo técnico preliminar das desconformidades e das situações jurídicas, urbanísticas e ambientais.

O escopo inicial abrange 02 (dois) núcleos urbanos informais situados no Município de Itajaí, perfazendo um total estimado de 309 imóveis, distribuídos entre os seguintes bairros:

- Núcleo Nossa Senhora das Graças;
- Núcleo Pedro Paulo Rebello;

A empresa contratada deverá executar os serviços em estrita conformidade com a proposta, contrato e cronograma de execução estabelecido.

Caso haja necessidade, a Administração Municipal poderá, por meio de termo aditivo, estender os serviços para o núcleo Nova Divinéia.

Os resultados esperados incluem a regularização dos lotes conforme a legislação vigente e os termos contratuais. Em caso de intercorrências, serão adotadas as medidas cabíveis, incluindo a aplicação de penalidades previstas no contrato

#### **Especificações dos serviços e Quantidades (Art. 18, §1, incisos):**

Item	Especificação	Und	Qtdade
01	Elaboração de Projeto de Regularização Fundiária - PRF (planta do núcleo, identificação das matrículas atingidas, levantamento topográficos das áreas públicas, quadras e lotes) Estudo técnico preliminar das desconformidades e das situações jurídicas, urbanísticas e ambiental de 02 (dois) núcleos urbanos informais (Nossa Senhora das Graças) perfazendo um total aproximado de 309 imóveis no Município de Itajaí/SC, em conformidade com a lei federal nº13.465/2017, Decreto Federal nº 9310/2018 e legislação municipal vigente	Imóvel com título definitivo de registro	309

### 3.2 DOS MÓDULOS A SEREM EXECUTADOS:

#### a) LEVANTAMENTO DE DADOS CADASTRAIS

- Análise da base cartográfica;
- Contagem de domicílios localizados no núcleo urbano informal;
- Levantamento topográfico;

**Descrição básica das atividades:** identificação das características físicas e topográficas de cada moradia, terreno, estrutura viária, bem como dos equipamentos e infraestrutura existentes, que possam a vir a se enquadrar como núcleo urbano informal, de acordo com a Lei nº 13.465/2017 e suas alterações, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo informal a ser regularizado. Poderá ser realizado ainda o Imageamento aéreo das áreas de objeto, em data atual, após a assinatura de ordem de serviço, preferencialmente com aeronaves remotamente pilotadas (RPA – Remotely Piloted Aircraft), amparados com pontos de apoio em campo, com coordenada coletadas com GPS/GNSS de alta precisão, referenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, obtendo e disponibilizando ao final uma imagem aérea georreferenciado e ortorretificada.

#### b) PESQUISA FUNDIÁRIA DA SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS

- Relatório das áreas públicas e privadas;
- Identificação no cartório da situação da gleba de cada imóvel;
- Indicação das medidas a serem tomadas e procedimentos

**Descrição básica das atividades:** realização de buscas nos cartórios acerca da situação da gleba de cada loteamento, a fim de identificar as áreas objeto de intervenção, sua dominialidade, bem como as medidas legais e custos processuais necessários para regularização junto aos órgãos competentes. Sendo elaborada planilha síntese com o nome do ocupante do imóvel, tempo de ocupação, situação fundiária e principais conflitos existentes, com base no cadastro imobiliário do Município - IPTU e CNIS, além da base cartográfica existente. Produtos a serem entregues: certidões de registro obtidas; relatório de áreas, dominialidade e síntese das ocupações.

**c) ELABORAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA E AMBIENTAL**

- Elaboração de plantas e memorial descritivo georreferenciados;
- Elaboração das plantas do perímetro e parcelamento;
- Elaboração de Projeto Ambiental, situação urbanística, destinação e regularização

**Descrição básica das atividades:** com a digitalização dos levantamentos, deverá ser elaborado o Projeto Cadastral e Topográfico Final, que conterá no mínimo: - Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, a infraestrutura existente, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo informal a ser regularizado; - Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível; - Curvas de nível com intervalo de 1m(um metro); - Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental; - Memoriais descritivos; - Proposta de soluções para questões ambientais, quando for o caso; - Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso. Produtos a serem entregues: Projeto Cadastral e Topográfico Final, impresso e digitalizado

**d) MOBILIZAÇÃO DOS MORADORES E CADASTRO SOCIAL DOS BENEFICIÁRIOS**

- Reunião de orientação acerca do procedimento envolvido na modalidade REURB-S com os moradores;
- Cadastro Social/atividade econômica com coleta de documentos e formalização de processos;
- Instrução Processual Individual.

**Descrição básica das atividades:** traçar o perfil socioeconômico da comunidade, possibilitando futuramente a implantação e ou implementação de serviços públicos na área. Para o desenvolvimento deste módulo é necessário a realização de identificação dos ocupantes dos lotes, através de visitas domiciliares e reuniões, a serem realizadas por servidores da Administração Pública, para coleta da documentação fornecida pelos moradores e necessária para processos de regularização fundiária. O instrumento utilizado para coleta deverá ser a aplicação de cadastros individuais o qual apresentará a realidade socioeconômica dos moradores – composição familiar, tempo de residência, renda familiar, histórico da ocupação, forma de aquisição. São válidos como documentos para demonstração da posse documentos diversos tais como: escrituras particulares, cessão de direitos, contratos de compra e venda



declaração de posse e vizinhança, comprovantes de residência tipo água, luz e telefone, IPTU, declaração de imposto de renda, recibos, notas fiscais, matrículas de crianças na escola em que figure o endereço do imóvel a regularizar, entre outros. Produtos a serem entregues: Ficha cadastral socioeconômica; cópias de documentos permitam a comprovação legal da posse do imóvel e tempo de ocupação

#### **e) SANEAMENTO DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO**

- Notificação dos titulares de direitos reais e dos confrontantes;
- Indicação do instrumento jurídico de titulação;
- Elaboração das minutas dos Instrumentos de Regularização Fundiária;
- Análise e finalização dos processos individuais.

**Descrição básica das atividades:** com base no levantamento topográfico e socioeconômico, o Relatório de áreas e dominialidade e a síntese das ocupações, será realizada a notificação dos titulares de direitos reais e dos confrontantes, para que se manifestem a respeito da Regularização Fundiária, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto nº 9.310. Não havendo impugnação ou sendo estas sanadas, será realizada a instrução individual dos processos dos beneficiários e elaborado as minutas dos Instrumentos de Regularização Fundiária e indicação do instrumento Jurídico de titulação, dentre os instrumentos legais previstos no Art. 15 da Lei de regularização fundiária. Conforme os ditames do Art. 41 da Lei Federal 13.465/2017, será elaborado documento final contendo a classificação do tipo de regularização, para posterior elaboração dos títulos de direitos reais pelo Contratante, emissão das Certidões de Regularização Fundiária (CRF) e seu respectivo envio ao cartório competente para os devidos atos notariais de registro imobiliário

#### **f) APROVAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

- Emissão das Certidões de Regularização Fundiária (CRF);
- Aprovação da CRF junto ao Município de Itajaí/SC;
- Protocolo da CRF junto ao Cartório competente, acompanhada da documentação obrigatória

**Descrição básica das atividades:** será formalizado o Processo de Regularização Fundiária com os títulos dos imóveis regularizados pelo projeto proposto, em paralelo a emissão e o encaminhamento para registro imobiliário no Cartório de Registros da Circunscrição da área de intervenção, da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) que é o ato

administrativo de aprovação da regularização fundiária, afim de legitimar o seu uso / propriedade, adotando assim, todas as medidas cabíveis ao cumprimento da etapa final do processo de regularização fundiária, que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

- O nome do núcleo urbano regularizado;
- A localização;
- A modalidade da regularização;
- As responsabilidades das sobras e serviços constantes do cronograma;
- A indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
- Os dados constantes de quadra, lote, confrontantes e área em m<sup>2</sup> de cada unidade imobiliária regularizada;
  - Alistagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

#### **g) REGISTRO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

- Acompanhamento do processo de registro junto ao Cartório competente da comarca do Município de Itajaí/SC.
- Emissão dos Documentos de Registros de cada imóvel;
- Entrega final aos beneficiários

Descrição básica das atividades: neste módulo será realizado o procedimento final de regularização e formalização do Título Definitivo de Registro dos imóveis, sendo que os núcleos urbanos informais passarão a usufruir da segurança jurídica conferida pela regularização fundiária, culminando na entrega de cada matrícula de imóvel ao respectivo beneficiário/proprietário.

h) As normas ambientais e de segurança do trabalho devem ser rigorosamente observadas pelo prestador, sob pena de sua exclusiva responsabilização.

i) A relação contratual decorrente desta contratação, não será de nenhuma forma, fundamento para a constituição de vínculo trabalhista com empregados, funcionários, prepostos ou terceiros que a prestadora beneficiária da ata de registro de preços venha a empregar na execução do objeto.

j) As especificações acima fornecidas pautam-se por critérios básicos, comuns ao padrão oferecido no mercado em referência.



#### 4. DO PRAZO DE EXECUÇÃO/ CRONOGRAMA

FASES	DESCRIÇÃO	MÊS 01	MÊS 02	MÊS 03	MÊS 04	MÊS 05	MÊS 06
FASE I	1.LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO E IMAGEAMENTO						
	2.PESQUISAFUNDIÁRIA;						
FASE II	3. PROJETO DE REGULARIZAÇÃO						
	4. MOBILIZAÇÃO DOS MORADORES E CADASTRO SOCIAL DOS BENEFICIÁRIOS						
	5.SANEAMENTO DO PROJETO						
	6.APROVAÇÃO DO PROJETO						
FASE III	7.REGISTRO DO PROJETO						

a) O cronograma de execução poderá ser alterado em função das peculiaridades, características, tamanho e grau de dificuldade de cada núcleo urbano informal a ser regularizado, desde que comprovadamente não houve desídia da prestadora de serviço na execução dos serviços, e, sempre tendo por diretriz o interesse dos beneficiários na regularização fundiária.

b) Principais impactos a serem considerados sobre o cronograma de execução, que podem antecipar ou retardar a finalização do processo: participação efetiva do Município, adesão da comunidade, incidência de conflitos, ocorrência de áreas de risco, questões ambientais complexas e comprometimento do Cartório de Registro de Imóveis.

A contratação será realizada por meio de licitação, na modalidade Pregão, na sua forma Presencial, com critério de julgamento por menor preço por item nos termos dos artigos 6º, inciso XLI, e 34, todos da Lei Federal nº 14.133/2021.

Conforme o artigo 17, § 2º da mesma Lei, as licitações deverão ser realizadas preferencialmente de forma eletrônica.

**Art. 17.** O processo de licitação observará as seguintes fases, em sequência:  
(...)

*§ 2º As licitações serão realizadas preferencialmente sob a forma eletrônica, admitida a utilização da forma presencial, desde que motivada, devendo a sessão pública ser registrada em ata e gravada em áudio e vídeo.  
(...)*

### **III – PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES**

**6. Levantamento mercadológico (que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar) (art. 18, § 1º, V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).**

Com o objetivo de identificar empresas qualificadas para a realização de estudos técnicos preliminares voltados à regularização fundiária, foram conduzidas pesquisas de mercado. A análise revelou a existência de diversas empresas especializadas na aplicação da Lei nº 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária urbana e rural, demonstrando experiência na condução de processos de REURB e no atendimento às exigências normativas.

Além disso, verificou-se que muitas dessas empresas fazem uso avançado de tecnologias georreferenciadas para a realização de levantamentos topográficos, garantindo maior precisão e confiabilidade nos dados coletados. O uso dessas ferramentas possibilita a obtenção de informações detalhadas sobre a área a ser regularizada, contribuindo para um planejamento mais eficiente e embasado tecnicamente.

Dessa forma, a pesquisa mercadológica permitiu mapear potenciais prestadores de serviço qualificados, possibilitando uma tomada de decisão mais fundamentada para a contratação de estudos técnicos necessários à regularização fundiária.

**7. Estimativa do valor da contratação (art. 18, § 1º, VI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)**

Estima-se para a contratação almejada o valor total de **R\$ 684.744,00 (seiscentos e oitenta e quatro mil e setecentos e quarenta e quatro reais)** Conforme estimado.

Item	Descrição	Quant. Estimado	Médiado Valor Unit.	Média do ValorTotal
------	-----------	--------------------	------------------------	------------------------

Item	Elaboração de Projeto de Regularização Fundiária - PRF (planta do núcleo, identificação das matrículas atingidas, levantamento topográfico das áreas públicas, quadras e lotes) e Estudo técnico preliminar das desconformidades e das situações jurídicas, urbanísticas e ambiental de 02 (dois) núcleos urbanos informais Nossa Senhora das Graças e Pedro Paulo Rebello erfazendo um total aproximado de 309 imóveis no Município de Itajaí/SC, em conformidade com a lei federal nº13.465/2017, Decreto Federal nº 9310/2018 e legislação municipal vigente	309	R\$ 2.216,00	R\$ 684.744,00
------	---	-----	--------------	----------------

#### **IV – SOLUÇÃO ESCOLHIDA**

##### **8. Descrição da solução escolhida (art. 18, § 1º, VII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)**

A solução adotada para a execução dos estudos técnicos necessários à regularização fundiária consiste na contratação de uma empresa especializada por meio de processo licitatório, na modalidade pregão eletrônico. Essa escolha visa garantir eficiência, economicidade e competitividade na seleção do prestador de serviço, assegurando a contratação da proposta mais vantajosa para a Administração.

A empresa contratada será responsável pela realização de levantamentos técnicos essenciais, abrangendo estudos topográficos, georreferenciamento, diagnósticos ambientais e análise de impacto, conforme as exigências legais e normativas aplicáveis. Esses estudos são fundamentais para embasar o processo de regularização fundiária, garantindo a segurança jurídica e urbanística da área a ser regularizada.

Com a utilização de tecnologias avançadas e metodologias especializadas, a solução escolhida permitirá maior precisão e confiabilidade nas informações coletadas, viabilizando a correta aplicação da Lei nº 13.465/2017 e a efetivação da regularização fundiária de forma ágil e segura.

##### **9. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação (art. 18, § 1º, VIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)**

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Na aplicação deste princípio, o § 1º do mesmo art. 47 estabelece que devam ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de

custos, com divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

Neste caso, o objeto não será parcelado, sendo a padronização, considerada a compatibilidade de especificações estéticas, técnicas ou de desempenho;

#### **10. Contratações correlatas e/ou interdependentes (art. 18, § 1º, XI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)**

No contexto da regularização fundiária urbana, a contratação de empresa especializada deve abranger um conjunto de serviços correlatos e interdependentes, essenciais para a efetiva concretização do processo. A interconexão dessas atividades justifica a contratação integrada de uma mesma empresa ou de empresas em regime de consórcio, garantindo a eficiência, a economicidade e a celeridade dos trabalhos. Dentre os serviços indispensáveis, destacam-se:

**1. Levantamento topográfico e georreferenciamento:** Fundamental para a delimitação precisa da área objeto da regularização, fornecendo os dados técnicos necessários para a elaboração de plantas e memoriais descritivos exigidos pelo processo.

**2. Estudos ambientais e licenciamento:** Em conformidade com a legislação ambiental vigente, determinadas áreas requerem estudos de impacto ambiental e a obtenção de licenças junto aos órgãos competentes, viabilizando a regularização sem prejuízo à sustentabilidade ambiental.

**3. Assessoria jurídica e registral:** Essencial para a elaboração de atos normativos, regularização documental dos imóveis, registros públicos e interlocução com cartórios e órgãos administrativos, garantindo a segurança jurídica da titularidade dos imóveis.

**4. Infraestrutura urbana e obras complementares:** Em determinados casos, a regularização exige a implantação ou aprimoramento de infraestrutura, incluindo saneamento básico, pavimentação e iluminação pública, de forma a garantir a habitabilidade da área e atender aos padrões urbanísticos.

**5. Engenharia social e participação comunitária:** A adesão dos moradores é fundamental para a efetividade do processo, demandando ações de mobilização social, educação fundiária e mediação de conflitos, assegurando o engajamento e a compreensão da população beneficiária.

**6. Regularização fiscal e tributária:** A formalização dos imóveis pode implicar a necessidade de resolução de questões fiscais e tributárias junto aos órgãos municipais, estaduais e federais, visando a integração dos imóveis ao mercado formal e a arrecadação tributária regular.

Diante da interdependência desses serviços, a contratação de empresa especializada deve contemplar a execução integrada dessas atividades, garantindo a conformidade legal e a otimização dos recursos públicos na regularização fundiária urbana

**11. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis (art. 18, § 1º, IX, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)**

O presente processo licitatório tem como objetivo principal garantir a seleção da proposta mais vantajosa para o Município de Itajaí/SC, assegurando a eficiência na aplicação dos recursos públicos e promovendo a economicidade na contratação.

Para tanto, serão observados princípios fundamentais como a igualdade de tratamento entre os licitantes, a justa competição e a transparência do certame, prevenindo contratações com sobre preço ou com valores manifestamente inexequíveis, evitando-se, assim, o superfaturamento na execução contratual.

A execução do contrato decorrente deste processo licitatório estará alinhada às boas práticas de sustentabilidade, contribuindo para a otimização do uso de recursos naturais, humanos e materiais, além de reduzir impactos ambientais. Essa abordagem também promoverá maior eficiência na prestação dos serviços contratados, garantindo melhor retorno para a administração pública.

Ademais, a regularização dos lotes envolvidos na contratação ocorrerá conforme a legislação vigente e as disposições contratuais pertinentes. Caso ocorram intercorrências, as penalidades previstas no contrato serão aplicadas, garantindo a execução do objeto conforme os critérios estabelecidos no instrumento convocatório e no contrato administrativo.

Com essas medidas, pretende-se assegurar o melhor aproveitamento dos recursos públicos, promovendo uma gestão eficiente e responsável, alinhada aos princípios da economicidade, eficiência e sustentabilidade.

**12. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato (art. 18, § 1º, X, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)**

Para a contratação pretendida, não há necessidade de providências prévias no âmbito da Administração. Contudo, é fundamental que o fiscal do contrato esteja ciente das disposições estabelecidas no Art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021, que trata das obrigações, responsabilidades e atribuições do fiscal do contrato.

Dentre as principais diretrizes do referido artigo, destacam-se:

1. **Acompanhamento e Fiscalização** – O fiscal do contrato deve garantir a conformidade do objeto contratado com os termos pactuados, assegurando o cumprimento das obrigações assumidas pela empresa contratada.
2. **Registro e Documentação** – Devem ser mantidos registros detalhados acerca da execução contratual, incluindo eventuais não conformidades, aplicação de penalidades e medidas corretivas.
3. **Comunicação e Relatórios** – Sempre que necessário, o fiscal deve informar à Administração acerca de problemas na execução do contrato, emitindo relatórios e pareceres técnicos.
4. **Gestão de Riscos** – Deve ser observada a identificação de riscos operacionais que possam comprometer a execução do contrato e a adoção de medidas preventivas ou corretivas.
5. **Interação com o Contratado** – O fiscal tem a responsabilidade de manter comunicação efetiva com o contratado, garantindo a resolução de eventuais demandas que possam surgir durante a execução do contrato.

Dessa forma, embora não haja exigência de providências prévias por parte da Administração para a formalização do contrato, a correta fiscalização e execução dos serviços contratados devem seguir os preceitos estabelecidos na Lei Federal nº 14.133/2021, garantindo transparência e eficiência na gestão pública.

### **13. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras (art. 18, § 1º, XII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)**

A regularização fundiária exige a avaliação detalhada dos impactos ambientais, considerando a legislação vigente e a necessidade de preservação dos recursos naturais. Os principais impactos potenciais incluem alterações no solo, supressão vegetal, interferências em áreas de preservação permanente (APPs) e mudanças na drenagem natural.

Para minimizar esses impactos, serão adotadas medidas mitigadoras em conformidade com as diretrizes do Instituto Itajaí Sustentável - INIS, incluindo:

- **Diagnóstico ambiental prévio:** Levantamento das características ambientais da área, identificando riscos e restrições para orientar a regularização de forma sustentável.
- **Manutenção de áreas verdes e APPs:** Preservação de vegetação nativa e adoção de compensações ambientais para eventuais intervenções necessárias.
- **Controle da ocupação e drenagem:** Implementação de soluções técnicas para evitar processos erosivos, enchentes e degradação do solo.
- **Adoção de boas práticas de urbanização:** Planejamento urbano sustentável, garantindo infraestrutura adequada e compatível com as exigências ambientais.



Todas as medidas serão aplicadas em conformidade com a legislação ambiental e as orientações dos órgãos competentes, assegurando um processo de regularização fundiária responsável e ecologicamente equilibrado

#### **14. Responsáveis pela Elaboração do ETP**

INTEGRANTE TÉCNICO	INTEGRANTE REQUISITANTE
<hr/> Fabricio Favoretto Soares <b>Matrícula: 1489505</b>  Itajaí/SC 25 de março de 2025	<hr/> Fabricio Favoretto Soares <b>Matrícula: 1489505</b>  Itajaí/SC 25 de março de 2025

#### **15. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina (art. 18, § 1º, XIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)**

Considerando o Estudo Técnico Preliminar elaborado, aprovo e atesto a sua conformidade às disposições contidas na Lei 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 11.697/19.

Itajaí/SC, 27 de março de 2025.

**João Paulo Kowalsky**  
Secretário Municipal de Desenvolvimento  
Urbano e Habitação

**Dante de Miranda Gervasi**  
Diretor de Regularização Fundiária Urbana e  
Contenção de Ocupações Irregulares

**Fabricio Favoretto Soares**  
Diretor de Regularização Fundiária Urbana