Abertura de Procedimento Licitatório

**Programa Paraná Regularizado**

**Etapa de Estudos Técnicos Preliminares**

**Equipe de Planejamento para a contratação de empresa para a execução de serviços técnicos, administrativos e jurídicos necessários para promover a regularização fundiária de interesse social da(s) área(s) localizada(s) no município de XXXXXX no Estado do Paraná.**

O presente ETP tem por objetivo, subsidiar informações para a elaboração do Termo de Referência.

|  |
| --- |
| **ETP n.º XX/2025** |
| **Órgão** | **PREFEITURA MUNICIPAL DE XXXX** |
| **Equipe Responsável** | Empregado AEmpregado BEmpregado C |
| **Objeto** | Contratação de empresa para a execução de serviços técnicos, administrativos e jurídicos necessários para promover a regularização fundiária de interesse social da(s) área(s) localizada(s) no município de XXXXXX no Estado do Paraná. |
| **Número do Protocolo** | XX.XXX.XXX-X |

|  |
| --- |
| **CLASSIFICAÇÃO E NATUREZA DO OBJETO** |
| Objeto: obra ou serviço de engenharia | Sim |
| Serviço ou obra | Serviço |
| Especializado ou comum | Comum |
| Natureza da Prestação Continuada | Não |
| Modalidade de Licitação | Modo de disputa aberta |
| Critério de Julgamento  | Maior desconto |

Em atendimento a Lei nº 14.133/2021 de Licitações e Contratos Administrativos informamos:

1. **Necessidade da Contratação:**

A Etapa de Formalização da Demanda, firmada pelo Poder Público Municipal, culminou com a designação da Comissão Especial para realização de Estudos Preliminares, por meio do ato n° xx/PREF, que consta no processo protocolado sob o nº XX.XXX.XXX-X.

Como primeira providência, foi aberto o protocolo n° xx.xxx.xxx-x, no qual foram inseridos os documentos necessários para a instrução do processo de construção da fase de planejamento da contratação.

Nos termos da Lei n° 13.465, de 11 de julho de 2017, os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana destinam-se à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Trata-se, portanto, primeiramente, de política pública de planejamento urbano, por meio de adequações urbanísticas e ambientais, mas, sobretudo, de mecanismo para efetivação do direito à moradia digna, propiciando segurança jurídica e cidadania aos seus beneficiários.

Desta forma, considerando a demanda de aproximadamente xxxxx lotes irregulares nesta municipalidade e a necessidade de se promover políticas de incorporação destes núcleos ao ordenamento territorial urbano, a execução de iniciativas como esta são fundamentais para promover a segurança jurídica das famílias ocupantes de tais localidades.

Neste sentido, considerando que o Programa Paraná Regularizado do Estado do Paraná destina recursos para o atendimento dos núcleos habitacionais ocupados predominantemente por famílias com renda de até 3 (três) salários mínimos, o município firmou o Convênio nº xxxx com a COHAPAR para a regularização do(s) núcleo(s) urbano(s) irregular(es) xxxxx(nome do(s) núcleo(s)), que totaliza(m) xxxxx lotes.

Desta feita, é necessária a disponibilização de tais atividades por meio de empresa contratada, de modo que a execução contratual se inicie em 60 dias.

1. **Demonstração da previsão da contratação no Instrumento de Planejamento Anual de Contratações (PCA):**

O Plano de Contratações Anual de 2025 prevê a contratação de empresa para a regularização fundiária da(s) área(s) XXXX.

Os recursos orçamentários de Investimento, para a contratação dos serviços estão previstos no Convênio nº XX, firmado com a COHAPAR em xx/xx/xxxx.

O custo dos serviços a serem contratados está orçado em R$ xxx.xxx,00.

1. **Requisitos da Contratação:**

**1)** seleção de empresa para execução de serviços técnicos, sociais, administrativos e jurídicos necessários para promover a Regularização Fundiária de Interesse Social das áreas localizadas no Município de XXXXX, notadamente aqueles serviços previstos na Lei n° 13.465/2017 e Decreto n° 9.310/2018, além de outros necessários por força de legislação local.

**2)** condicionantes de aceitabilidade contratuais:

**i)** busca cartorial e levantamento do cadastro socioeconômico das famílias ocupantes da área a ser regularizada;

**ii)** elaboração do levantamento planialtimétrico cadastral; aprovação dos projetos de regularização fundiária no município até a emissão da certidão de Regularização Fundiária -CRF; registro da CRF em nome das famílias beneficiárias no registro de imóveis competentes; orçamento detalhado e, cronograma físico-financeiro, adequados ao serviço contratado, para verificação do atendimento às diretrizes estabelecidas pela COHAPAR; disponibilização das certidões emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis com o devido registro da CRF em nome das famílias beneficiárias na sede do município.

**3)** condicionantes de habilitação das empresas participantes quanto a qualificação técnica, jurídica, fiscal, social e trabalhista e econômica financeira:

Deverá atender ao disposto no art. 62 da Lei nº 14.133/2021, sendo que a exigência relativa à demonstração de capacidade técnica para execução de serviço de características semelhantes às do objeto da licitação deverá se limitar exclusivamente às parcelas de maior relevância ou valor significativo do objeto da licitação, bem como a equipe técnica mínima, por ocasião da elaboração do Termo de Referência para a contratação de empresa para a regularização fundiária.

**6)** avaliação do prazo inicial do contrato de: **18 meses** acrescido de **4 meses** de vigência do contrato.

Tais prazos deverão ser revistos após serem apensados pelos diversos departamentos os documentos técnicos referentes a regularização, quando da elaboração dos marcos intermediários.

**7)** normas a serem respeitadas**:**

Deverão ser atendidos os requisitos constantes na Lei nº 14.133/2021, Lei nº 13.465/2017, Decreto Federal n° 9.310/2018, e eventuais regulamentações locais aplicadas a regularização fundiária e as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

1. **Estimativas das quantidades:**

Será(ão) regularizado(s) o(s) núcleo(s) urbano(s) irregular(es) existente(s) em XXXXXXX e, que somam XX títulos, especificados no quadro abaixo:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **LOTE** | **OBJETO** | **SUBTOTAL** |
| ÚNICO | Execução de serviços técnicos especializados para promover a Regularização Fundiária de Interesse Social na(s) localidade(s) e quantidades discriminadas abaixo: |  |
| 1. **Loteamento xxxxx**
 | xx |
| 1. **Loteamento xxxxx**
 | xx |
| 1. **Loteamento xxxxx**
 | xx |
| **TOTAL xx** |

1. **Soluções de mercado e justificativa da escolha do tipo de solução a contratar:**

O enfrentamento da questão da ocupação de imóveis em desacordo com a legislação relativa ao parcelamento do solo (Lei n° 6.766/1979) teve como marco legal recente a publicação da Lei n° 13.465/2017, que inseriu normas gerais sobre o procedimento de REURB no território nacional.

Por meio desse procedimento, os legitimados elencados na lei podem requerer a instauração da Reurb, de modo que, a partir de elementos técnicos, seja aprovada a regularização das ocupações e emitidas as respectivas Certidões de Regularização Fundiária para titular os ocupantes.

Assim, o procedimento de Reurb como ferramenta legal e específica para incorporação dos núcleos urbanos irregulares ao ordenamento territorial urbano e a titulação dos ocupantes é o mecanismo adequado para solução que se busca com a presente contratação.

Dentro disto, a instrução do procedimento depende do levantamento de questões relativas aos núcleos ocupados, das famílias residentes e da construção de material técnico como proposta de regularização.

Logo, a despeito do procedimento ser complexo e composto por vários atos, o fato de serem todos voltados para o objetivo final de titulação das famílias justifica a construção de um contrato de fim, cujo escopo é a regularização fundiária do núcleo.

Nesta seara, a contratação de empresas especializadas é fundamental pela garantia da escala necessária para a efetivação do processo de regularização em âmbito municipal.

Ademais, há empresas de regularização fundiária, com diversas configurações empresariais, tais como: Sociedade Anônima, Sociedade Limitada, Microempresas, Empresas de Pequeno Porte e Cooperativas.

Para fazer uso dos benefícios da Lei Complementar nº 123/2006, as Microempresas (ME), Empresas de Pequeno Porte (EPP) ou Cooperativas, deverão apresentar: i) Declaração de Enquadramento na Condição de Microempresa, Empresa de Pequeno Porte ou Cooperativa, II) Certidão da Junta Comercial iii) Balanço Patrimonial e Demonstrações Contábeis do último exercício social, já exigíveis, na fase de habilitação.

Por tratar-se de serviço comum de engenharia poderão habilitar-se empresas de engenharia que possuam atestados de execução de serviços de regularização fundiária de no mínimo xxx(50% do total a ser regularizado) lotes.

1. **Estimativa de preços ou preços referenciais:**

Para a execução dos trabalhos de REURB-S será utilizado o valor máximo previsto por título no Convênio nº xx assinado em xx/xx/202x com a COHAPAR que foi elaborado a partir da utilização de planilha de composição de custos do serviço de regularização fundiária.

Por fim, dado a seu caráter aberto, o preço máximo será de R$ XXX.XXX,00.

1. **Descrição da solução como um todo:**

A demanda por regularização fundiária no Município é identificada a partir dos dados cadastrados no Sistema de Informações sobre Necessidades Habitacionais do Paraná – SISPEHIS da COHAPAR, o qual contabiliza xxx lotes passíveis de regularização. Tais dados justificam a necessidade de prestação de serviços em atendimento à problemática específica existente no município.

Considerando as etapas já efetivadas pelo município e o convênio assinado com a COHAPAR, além das características dos núcleos urbanos irregulares objeto do Programa Paraná Regularizado, a contratação deverá ser de empresa para execução de serviços técnicos, sociais, administrativos e jurídicos necessários para promover a Regularização Fundiária de Interesse Social da(s) área(s) localizada(s), nesse município, notadamente aqueles serviços previstos na Lei n° 13.465/2017 e Decreto n° 9.310/2018, além de outros necessários por força de legislação local.

Desta feita, considerando a capacidade da equipe da Prefeitura Municipal para a Regularização Fundiária, tendo em vista o volume de trabalho, reafirmamos a necessidade da disponibilização de tais atividades por meio de empresa contratada, de modo que a execução contratual se inicie em 60 dias.

Os elementos técnicos necessários à realização do procedimento licitatório e ao atendimento do estabelecido na Lei nº 13.465/2017 deverão ser apensados pelos diferentes departamentos, sendo de responsabilidade destes a análise e conferência dos mesmos.

1. **Justificativa para o parcelamento ou não da contratação:**

O objeto deverá ser contratado como um **lote único** seja do ponto dos serviços que compõe a atividade de regularização fundiária, bem como do(s) núcleo(s) que integram o edital, na medida em que o parcelamento do objeto implicaria em diversas dificuldades para a viabilização da contratação.

A primeira diz respeito à vinculação técnica das atividades que integram os serviços de regularização fundiária a serem contratadas, tendo em vista que as etapas necessárias para emissão dos títulos regularizados estão vinculadas entre si. Assim, eventual realização por empresas distintas acarretaria problemas na utilização e/ou revisão de fases já concluídas, sem considerar ainda o provável encarecimento dos serviços.

Outrossim, a separação dos serviços em xx lotes, sendo um para cada local, implicaria em projetos com menor valor econômico, tornando-os menos atrativos aos interessados e correndo-se o risco do procedimento ser deserto. Prestigia-se, portanto, a viabilidade técnica dos serviços necessários para a efetivação do trabalho e a economia de escala da contratação de serviços.

Na mesma linha é que se justifica a contratação por **preço global**, uma vez que a finalidade é a regularização total do núcleo urbano informal objeto do trabalho, o qual é composto pelo total de lotes correspondente ao número de famílias moradoras do local. Não há realização do objeto, portanto, com a regularização apenas de parte das famílias, na medida em que a finalidade apenas será alcançada com a completa resolução da irregularidade do núcleo e a inclusão total da gleba ao ordenamento territorial urbano.

Por fim, a vedação de participação de **consórcios** tem relação com a primeira razão para o não parcelamento do objeto, que é a vinculação técnica das etapas. A especificidade do objeto contratado em relação à finalidade buscada e o fato de que as etapas não são absolutamente estanques, de maneira que empresas diferentes possam realizá-los de forma independente, implicam em riscos significativos para o bom andamento dos trabalhos, que não se justificam apenas para a participação de consórcios.

1. **Demonstrativo dos resultados pretendidos:**

Com a contratação de empresa para prestação de serviços de regularização fundiária, o que se espera é uma maior abrangência de famílias beneficiadas, considerando que como já disposto acima, o Município possui diversos loteamentos irregulares, o que demandaria a disposição de grande equipe técnica para suprimento da demanda.

Para obtenção dos resultados pretendidos haverá necessidade de considerar os riscos abaixo:

1. Existência de inconsistências nas informações passadas pelo município e que podem implicar em dificuldades e problemas na execução do contrato – deverá ser previsto no termo de referência que fatos imprevistos e imputáveis a terceiros, justificam eventuais pedidos de supressão ou acréscimo, desde que devidamente aprovados pelo Município e pela COHAPAR.
2. Alteração das famílias residentes nos núcleos urbanos indicados em razão do tempo transcorrido até a efetivação do processo - deverá ser prevista a substituição das famílias e da documentação das mesmas, conforme previsto no objeto.
3. Atraso no repasse/liberação de recursos pela COHAPAR ao Município e do Município as empresas - deverá ser prevista correção monetária dos valores em atraso.
4. Tratamento de dados sensíveis dos beneficiários - inclusão da exigência de adequação à LGPD no edital.
5. Atraso na aprovação dos projetos por responsabilidade de terceiros - possibilidade de prorrogação do prazo por impossibilidade de execução dos serviços pela Contratada, com processo previamente aprovado pelo Município e pela COHAPAR.

Desta forma, a presente contratação representa agilidade na entrega de títulos em nome dos ocupantes e, consequentemente na redução dos loteamentos irregulares existentes no Município.

1. **Providências a serem adotadas pelo MUNICÍPIO previamente a celebração do contrato:**

A execução das ações perpassa inicialmente a manifestação de interesse do município em aderir ao Programa Paraná Regularizado, o qual deve encaminhar informações do núcleo a ser regularizado e das famílias a serem beneficiadas à COHAPAR, conforme relação de documentos descritos nas diretrizes do programa. Com isso, a equipe técnica da companhia realiza análise dos documentos e caso completos, o município é habilitado ao programa e assina o Convênio com a COHAPAR.

Visando a contratação da empresa, antes da celebração do contrato são construídos pelo município os documentos necessários para instrumentalização do processo, com destaque para o Termo de Referência, assim é realizada a licitação para contratação de empresa que cumprir as disposições do edital. Após, é estabelecida relação entre as partes, conforme critérios dispostos no regulamento do programa, para que seja executado e concluído o processo de Regularização Fundiária Urbana - Reurb, com a efetiva entrega dos títulos às famílias.

Dentro da lógica estabelecida acima, o município encaminhou a documentação exigida pelo Programa Paraná Regularizado para a COHAPAR, que após analisar essa documentação, e tendo a aprovado, assinou o Convênio nº xx/202x com o município, para regularização dos núcleos urbanos irregulares xxxx, que somam XX famílias a serem beneficiadas com a emissão das matrículas.

Ainda, antes da Contratação deverão ser capacitados os gestores e fiscais designados do município, sendo necessária a indicação de um engenheiro na condição de fiscal.

1. **Contratações correlatas e/ou interdependentes:**

A estrutura do processo de contratação e prestação dos serviços de regularização fundiária é semelhante ao realizado pela COHAPAR por meio das Licitações nº 08/2024, 09/2024, 014/2024, 049/2024, 04/2025, 05/2025 e 09/2025.

1. **Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras:**

A natureza dos serviços é preponderamente intelectual, uma vez que o objetivo do procedimento de Reurb é a alteração no mundo jurídico através da incorporação dos núcleos urbanos irregulares no ordenamento territorial urbano e à titulação dos ocupantes. Logo, não há impacto ambiental.

1. **Matriz de Risco:**

A Matriz de Risco é o instrumento que tem o objetivo de definir as responsabilidades da CONTRATANTE e da CONTRATADA na execução do contrato e está transcrita abaixo:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***N°*** | ***RISCO*** | ***DEFINIÇÃO*** | ***ALOCAÇÃO DO RISCO/ÔNUS*** | ***MITIGAÇÃO*** |
| *1* | *Social/Projeto* | *Inconsistências nas informações passadas pelo município e que podem implicar em dificuldades e problemas na execução do contrato.* | *Ambos* | *Fatos imprevistos e imputáveis a terceiros, justificam eventuais pedidos de supressão ou acréscimo, desde que devidamente aprovados pelo Município e COHAPAR.* |
| *2* | *Social* | *Alteração das famílias residentes nos núcleos urbanos indicados em razão do tempo transcorrido até a efetivação do processo.* | *Contratada* | *Substituição das famílias e da documentação das mesmas, conforme previsto no objeto.* |
| *3* | *Atraso no pagamento da execução dos serviços* | *Atraso no repasse de recursos pela Secretaria de Fazenda do Estado do Paraná e/ou pelo Município.* | *Contratante* | *Atualização – correção monetária.* |
| *4* | *Responsabilidade civil quanto a terceiros* | *Custos por prejuízos causados a terceiros.* | *Contratada* | *Os custos deverão ser arcados pela contratada.* |
| *5* | *Mudanças tributárias/trabalhistas* | *Mudança na legislação tributária que reduza ou aumente os custos dos serviços, exceto mudança sobre o imposto de renda.* | *Ambos* | *Readequação do equilíbrio econômico-financeiro.* |
| *6* | *Responsabilidade Civil* | *Tratamento de dados sensíveis dos beneficiários.* | *Contratada* | *Inclusão da exigência de adequação à LGPD no edital.* |
| *7* | *Retrabalho na execução dos serviços* | *Necessidade de nova execução dos serviços por erros de execução.* | *Contratada* | *Risco assumido pela contratada, inerente à gestão dos serviços.* |
| *8* | *Epidemia* | *Ocorrência de epidemia grave, impactando a disponibilidade de mão de obra.* | *Ambos* | *Prorrogação do prazo por impossibilidade de execução dos serviços pela Contratada, com processo previamente aprovado pelo Município e COHAPAR.* |
| *9* | *Atraso na aprovação dos projetos* | *Atraso na aprovação dos projetos por responsabilidade de terceiros.* | *Ambos* | *Prorrogação do prazo por impossibilidade de execução dos serviços pela Contratada, com processo previamente aprovado pelo Município e COHAPAR.* |

1. **Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação:**

Com base nas informações levantadas durante o presente Estudo Técnico Preliminar a equipe declara que a contratação é viável.

Desta forma, a equipe de planejamento responsável pela elaboração do ETP, pode afirmar de maneira técnica e conclusiva que os Estudos Técnicos Preliminares evidenciaram que existe viabilidade em relação aos critérios estabelecidos na Lei nº 14.133/2021 - de Licitações e Contratos Administrativos, confirmando que, com a solução encontrada a necessidade que gerou o estudo será atendida.

Portanto, concluímos que a contratação é viável e necessária para avanço nas ações de ordenamento territorial e segurança jurídica das famílias residentes no Município.

Município, xxxxx de xxxxx de 2025.

Nome dos integrantes do ETP