

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
PROCESSO N° 707/ 2025- SEHAB

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP
(SEHAB)

1. IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE

Unidade Demandante: Administrativo
Ordenador de despesa: Alexandre Cesar Santos Gomes
Responsável Pela Elaboração do ETP: Paula da Silva Correa

2. INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

3. DEFINIÇÃO DO OBJETO

O objeto trata-se de Contratação de serviços para a ELABORAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (PRF) DE INTERESSE SOCIAL EM ÁREAS URBANAS OU URBANIZADAS (REURBS), COM O OBJETIVO DE REGULARIZAR 5.000 (CINCO MIL) IMOVÉIS PARA SUBSIDIAR A POLÍTICA PÚBLICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO FEDERAL 13.465/17.

3.1- Este Estudo Técnico segue as diretrizes da Lei nº14.133 de 1º de abril de 2021 e da Lei Municipal nº3.294 de 24 de janeiro de 2023.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DO OBJETO

A contratação da solução proposta justifica-se pela necessidade de atender a uma demanda específica, relacionada à continuidade e à efetividade dos serviços de **ELABORAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (PRF) DE INTERESSE SOCIAL EM ÁREAS URBANAS OU URBANIZADAS (REURBS), COM O OBJETIVO DE REGULARIZAR 5.000 (CINCO MIL) IMOVÉIS PARA SUBSIDIAR A POLÍTICA PÚBLICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO FEDERAL 13.465/17.** O município enfrenta um histórico de irregularidades fundiárias, com diversos fatores que contribuem para a situação atual, como invasões, loteamentos realizados sem o devido respeito à legislação, vendas irregulares de terrenos e imóveis, e construções feitas sem aprovação de projetos, como resultado, há bairros inteiros em situação de irregularidade jurídica, o que impede a administração pública de fornecer serviços essenciais de infraestrutura nessas áreas.

A Secretaria Municipal de Habitação de Ananindeua tem enfrentado sérias dificuldades operacionais para dar continuidade a essas ações devido à falta de vigência contratual, o que a deixa sem os serviços especializados necessários para o avanço do Projeto de Regularização Fundiária.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
PROCESSO N° 707/ 2025- SEHAB

5. ALINHAMENTO ESTRATÉGICO

Os bens a serem adquiridos não constam na previsão do Plano de Contratação Anual de 2024, mas já foram encaminhados para o Plano de Contratação de 2025, bem como no planejamento estratégico das Secretarias Municipais de Ananindeua, nos termos do art.42. II, da Lei Municipal n° 3.294 de 24 de janeiro de 2023.

6. DESCRIÇÃO DOS ITENS A SEREM CONTRATADOS

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND MEDIDA	QTD
1	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA NA ELABORAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (PRF) DE INTERESSE SOCIAL EM ÁREAS URBANAS OU URBANIZADAS (REURBS), COM O OBJETIVO DE REGULARIZAR 5.000 (CINCO MIL) IMOVÉIS PARA SUBSIDIAR A POLÍTICA PÚBLICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO FEDERAL 13.465/17	UND LOTE	1

6.1. Os itens a serem contratados estão detalhados conforme as necessidades identificadas para a execução do serviço, garantindo que todas as etapas do processo sejam atendidas de forma adequada e eficiente. A descrição dos serviços e etapas a serem executados está especificada no **Anexo II**, enquanto o detalhamento dos itens de investimento e suas respectivas descrições pode ser consultado no **Anexo III**.

A contratação visa assegurar a qualidade e a eficiência na realização do serviço, contemplando todos os aspectos técnicos necessários para o cumprimento das exigências estabelecidas.

7. PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE

Conforme a Lei **14.133/2021** em seu art. 18. § 1º. XII – "descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável";

Os critérios de sustentabilidade, adotados uma empresa especializada em serviços para a **ELABORAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (PRF) DE INTERESSE SOCIAL EM ÁREAS URBANAS OU URBANIZADAS (REURBS), COM O OBJETIVO DE REGULARIZAR 5.000 (CINCO MIL) IMOVÉIS PARA SUBSIDIAR A POLÍTICA PÚBLICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO FEDERAL 13.465/17**, para minimizar os impactos ambientais e promover o desenvolvimento urbano responsável. O projeto incluirá um diagnóstico detalhado dos impactos ambientais, como a ocupação de áreas sensíveis e a geração de resíduos, e adotará medidas mitigadoras adequadas, como a escolha de materiais sustentáveis e técnicas de construção que reduzam o impacto ambiental, se comprometendo a preservar as áreas de vegetação nativa e proteger

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
PROCESSO N° 707/ 2025- SEHAB

ecossistemas locais, evitando danos ambientais irreversíveis.

Opte também por empresas com boas práticas de governança corporativa e respeito aos trabalhadores e comunidades locais para contribuir para a preservação ambiental e um mercado mais consciente.

8. REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

Documentação técnica necessária para **HABILITAÇÃO** e quais critérios técnicos essa documentação deve atender.

- Atestado de capacidade técnica operacional da Empresa contratada;
- Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), contendo:
 1. Orçamento da proposta de preços emitida pelo CREA/CAU- Engenheiro/ Arquiteto, responsável Técnico da elaboração da proposta.
 2. ART/ RRT entre contratante (Empresa Licitante) e Contratado (Responsável Técnico da Empresa Licitante);
 3. Seguro Garantia Contratual no valor de 1% (um por cento) no valor total da contratação.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

A estimativa da quantidade foi levantada levando-se em consideração o histórico de aquisição dos anos anteriores, tomando por base as requisições encaminhadas as Secretarias Municipais de Ananindeua solicitando o levantamento da demanda ou da provável utilização. Assim, chegou-se à estimativa da demanda que se encontra consignada na tabela abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND MEDIDA	QTD	VALOR TOTAL
1	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA NA ELABORAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (PRF) DE INTERESSE SOCIAL EM ÁREAS URBANAS OU URBANIZADAS (REURBS), COM O OBJETIVO DE REGULARIZAR 5.000 (CINCO MIL) IMOVÉIS PARA SUBSIDIAR A POLÍTICA PÚBLICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO FEDERAL 13.465/17	UND LOTE	1	R\$ 5.569.611,11

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foi realizado um levantamento de mercado para identificar as soluções disponíveis que atendem aos requisitos estabelecidos para a contratação, com o objetivo de alcançar os resultados esperados e suprir a necessidade da administração. Inicialmente, foram exploradas outras

Secretaria Municipal de Habitação de Ananindeua
Endereço: Cidade Nova V SN 18 esquina com WE 29 n° 452 – Bairro: Coqueiro– CEP:
67133-120 Ananindeua-PA Fone:99318-2957 – E-mail:
sehab.gab@ananindeua.pa.gov.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
PROCESSO Nº 707/ 2025- SEHAB

alternativas de levantamento de mercado, porém, não houve êxito em encontrar soluções viáveis que atendessem plenamente às exigências estabelecidas. Diante disso, a única alternativa foi a contratação de uma empresa para prestar o serviço.

A estimativa dos preços foi realizada por meio da obtenção de três cotações provenientes da contratação de empresa para prestar os serviços, em conformidade com as disposições da Lei Municipal nº 3.294, de 24 de janeiro de 2023, especialmente no Art. 19, para garantir a adequação dos valores de mercado.

6. ESTIMATIVA PRELIMINAR DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

IMOVA SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS – Empresa especializada em elaboração do projeto de Regularização Fundiária (PRF)/ Preço Estimado: R\$ 4.938.833,33 (quatro milhões, novecentos e trinta e oito mil, oitocentos e trinta e três reais e três centavos).

LSE INFRA- Empresa especializada em elaboração do projeto de Regularização Fundiária (PRF)/ Preço Estimado: R\$ 6.250.000,00 (seis bilhões, duzentos e cinquenta mil reais).

RM TECH EGENHARIA- Empresa especializada em elaboração do projeto de Regularização Fundiária (PRF)/ Preço Estimado: R\$ 5.520.000,00 (cinco milhões, quinhentos e vinte mil reais).

A estimativa preliminar para o valor da contratação foi estabelecida em **R\$ 5.569.611,11**, com base na média das três cotações fornecidas pela **Pesquisa Mercadológica** e nos preços referenciais obtidos durante o levantamento de mercado.

7. DESCRIÇÃO DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO A CONTRATAR

Este Estudo Técnico Preliminar tem como objetivo analisar e selecionar a solução que melhor responde às necessidades da contratação, considerando os aspectos **legais, técnicos, econômicos e ambientais**. A escolha foi baseada na pesquisa mercadológica com três cotações, levando em consideração e justificando a ausência da especificidade do objeto do serviço e código no portal de compras. Com isso, conta com aspectos de economicidade, eficácia, eficiência e padronização, para garantir a conformidade com as exigências normativas e técnicas.

A solução selecionada para atender à demanda é a Contratação de serviços para a **ELABORAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (PRF) DE INTERESSE SOCIAL EM ÁREAS URBANAS OU URBANIZADAS (REURBS), COM O OBJETIVO DE REGULARIZAR 5.000 (CINCO MIL) IMOVÉIS PARA SUBSIDIAR A POLÍTICA PÚBLICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO FEDERAL 13.465/17**. A modalidade de contratação será **PREGÃO ELETRÔNICO**, com critério de julgamento pelo **menor preço global**, conforme as orientações e as exigências legais e técnicas aplicáveis.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
PROCESSO N° 707/ 2025- SEHAB

Justificamos, considerando a natureza interligada dos serviços previstos para a Contratação de serviços para a **ELABORAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (PRF) DE INTERESSE SOCIAL EM ÁREAS URBANAS OU URBANIZADAS (REURBS), COM O OBJETIVO DE REGULARIZAR 5.000 (CINCO MIL) IMOVÉIS PARA SUBSIDIAR A POLÍTICA PÚBLICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO FEDERAL 13.465/17**, onde as atividades são complementares e não podem ser realizadas de forma isolada, recomenda-se que a licitação seja realizada como **Único Item**. Esta abordagem permitirá uma execução mais eficiente e integrada, garantindo que o serviço seja prestado de maneira coordenada. O critério de **menor preço global** será adotado, pois assegura a melhor proposta para a execução completa do projeto, garantindo o melhor custo-benefício para a **Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB)**.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

O Projeto de Regularização Fundiária (REURB) visa garantir a segurança jurídica das famílias em áreas de ocupação informal, promovendo a titulação de imóveis e o acesso a direitos legais, como financiamentos e programas habitacionais. Com a regularização, será possível integrar essas áreas à infraestrutura urbana, oferecendo serviços essenciais. Além disso, o projeto visa reduzir a informalidade nas ocupações urbanas, promovendo a inclusão social e a igualdade de acesso a serviços urbanos e direitos.

Outro resultado importante será o fortalecimento da gestão pública da Secretaria Municipal de Habitação, que aprimorará sua capacidade técnica e operacional para executar políticas habitacionais e planejar o crescimento urbano de forma ordenada, esses resultados contribuirão para uma cidade mais justa, inclusiva, sustentável e com melhores condições de vida para a população de Ananindeua.

10. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base, nas informações apresentadas ao longo do Estudo Técnico Preliminar, a Paula da Silva Correa, recomenda a contratação, estando a necessidade clara e, adequadamente, justificada. Considerando todos os aspectos já mencionados, avalia-se que a contratação atenderá a Administração de forma satisfatória, portanto é viável.

11. ANÁLISE DE RISCOS

A análise de riscos demonstra quais os riscos relativos a contratação e a gestão do contrato, incluindo as ações para mitigar os riscos identificados. Segue anexo (II), quadro com a identificação dos principais riscos associados a contratação.

Ananindeua 06 de janeiro de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
PROCESSO N° 707/ 2025- SEHAB

ORDENADOR DE DESPESA
Alexandre Cesar Santos Gomes

TÉCNICO RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ETP:
Paula da Silva Correa